

8/2026



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



**Aktuelle
Gesetzes-
änderungen**

**Neue Serie
Erbrecht – 4E**

HAUS + GRUND MÜNCHEN zum 19. Mal in Folge als „Verein des Jahres“ ausgezeichnet

Großer Erfolg und eine Bestätigung auf höchster Ebene: Im Rahmen des diesjährigen Zentralverbandstages in Saarbrücken wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN zum 19. Mal in Folge als „Verein des Jahres“ unter allen Ortsvereinen in Deutschland ausgezeichnet. Der Vorsitzende Rudolf Stürzer nahm den begehrten Preis gemeinsam mit der Vorsitzenden des Landesverbandes Bayern, Dr. Ulrike Kirchhoff, vom Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, entgegen.

Mit inzwischen rund 42.000 Mitgliedern ist HAUS + GRUND MÜNCHEN weiterhin der bundesweit größte Eigentümerverein – ein Erfolg, der unter anderem auf dem kontinuierlichen Ausbau der Serviceleistungen sowie einer langjährigen, überzeugenden Öffentlichkeitsarbeit beruht. Um den Mitgliedern stets die beste Unterstützung zu bieten, passt der Verein sein Angebot laufend den aktuellen Anforderungen an. Neu im Programm sind beispielsweise professionelle Marktwertermittlungen von Immobilien sowie die verstärkte Kooperation mit Energiespezialisten, die kompetent bei Fragen zur energetischen Modernisierung und der Inanspruchnahme von Fördermitteln beraten.

Auch im Bereich der Weiterbildung geht der Verein neue Wege: Neben klassischen Seminaren produziert HAUS + GRUND MÜNCHEN in Kooperation mit dem Radiosender Arabella München Podcasts, die sich zunehmender Beliebtheit erfreuen. Hinter diesem umfangreichen Service steht ein schlagkräftiges Expertenteam. Für die Beratung der Mitglieder beschäftigt der Verein mittlerweile 25 Rechtsanwälte, Steuerberater und Energieberater, einen Innenarchitekten sowie einen Spe-

zialisten für Wohnungsabnahmen. Dank dieser breiten Aufstellung bietet HAUS + GRUND MÜNCHEN eine umfassende Betreuung in allen Fragen rund um die Immobilie – von miet- und baurechtlichen Themen über das Wohnungseigentumsrecht bis hin zu erb- und steuerrechtlichen Aspekten.

HAUS + GRUND MÜNCHEN dankt seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und diese erneute Auszeichnung. GH



Bild: Milena Radatz

V.l.n.r.: Dr. Kai Warnecke, Präsident Zentralverband Haus & Grund Deutschland, Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern



CENTARIA

Scan here:



**Sie digitalisieren nicht für sich,
sondern für die Generation nach Ihnen.**

Wir digitalisieren Ihr Immobilienportfolio und machen Sie fit für Ihre eigene Immobilien-KI, die Ihre Verwaltung automatisiert. Somit bleibt Ihnen mehr Zeit für die wichtigen Dinge im Leben.

www.centaria.net • hello@centaria.net

Ohren auf fürs Eigentum

Mit der Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN Informationen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ...

In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel.



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code.

Ein Podcast mit klaren Antworten.

Wir freuen uns auf Sie.



„DACH UND FACH“

Innenputz gehört nicht dazu

Der Mieter von Geschäftsräumen kann vom Vermieter nicht die Beseitigung von großflächigen Innenputzschäden verlangen, wenn nach dem Mietvertrag der Vermieter zwar für die Instandhaltung und Instandsetzung an „Dach und Fach“ auf seine Kosten verpflichtet ist; der Mieter aber im Übrigen zur Instandhaltung und Instandsetzung aller anderen Bestandteile der Mietsache. Dies hat das OLG Frankfurt/M. entschieden.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum kann der Mieter nur in eng begrenztem Umfang zur Instandhaltung der Mietsache auf seine Kosten verpflichtet werden z.B. durch sog. Kleinreparaturklauseln bis zu einer Höhe von maximal € 125 pro Reparatur. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung und zur Instandsetzung kann jedenfalls durch Formularmietvertrag nicht wirksam vereinbart werden. Anders ist die Rechtslage bei der Vermietung von gewerblichen Räumen. Hier besteht noch weitgehend Vertragsfreiheit. Sogar eine individual

vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Durchführung von bereits bei Beginn des Mietverhältnisses erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen ist bei Gewerberaummietverträgen wirksam (so bereits BGH, Urteil v. 8.1.2014, XII ZR 12/13, WuM 2014, S. 140).

In dem vom OLG Frankfurt/M. entschiedenen Fall verkaufte das als Mieter klagende Land Hessen mehrere Immobilien und mietete sie gleichzeitig für 30 Jahre zurück. Als Mieter verlangt das Land von der Käuferin als Vermieterin die Beseitigung großflächiger Innenputzschäden. Das Landgericht Frankfurt wies die auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe von über 10 Millionen € für die Beseitigung großflächiger Putzschäden gerichtete Klage ab. Die dagegen gerichtete Berufung hatte keinen Erfolg.

Grundsätzlich ist der Vermieter gesetzlich zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet (§ 535 BGB). Der vorliegende Mietvertrag enthält allerdings eine abweichende und auch wirksa-

me Regelung. Danach ist die Vermieterin nur für die Instandsetzung an „Dach und Fach“ verantwortlich; die Mieter für alle übrigen Instandhaltungsmaßnahmen. Schäden an „Dach und Fach“ erfassen nach allgemeinem mietrechtlichen Sprachgebrauch Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile einschließlich tragender Wände mit Außenfassade (so bereits OLG Brandenburg, Urteil v. 18.3.2009, 3 U 37/08, ZMR 2009, S. 841). Dementsprechend ist der Begriff „Dach und Fach“ dahingehend auszulegen, dass damit konstruktive Teile und Teile, die der Funktionsfähigkeit und Benutzbarkeit der Mietsache dienen, gemeint sind. Der Innenputz ist nicht konstruktiver Teil der Mietsache. Großflächige Putzablösungen an Innenwänden und Geschossdecken fallen daher nicht unter den Begriff „Dach und Fach“. Somit ist vorliegend die Mieterin für die Beseitigung der Innenputzschäden instandhaltungspflichtig (OLG Frankfurt/M., Urteil v. 16.10.2025, 14 U 103/20). ■

Erbschaft und Steuern

Wann droht Ärger mit dem Finanzamt: Häufige Fehler mit teuren Folgen

Rechtsanwältin/Steuerberaterin Natalia Schütz, München



RAin Natalia Schütz

Immer wieder erleben wir in unserer Beratungspraxis, dass im Zusammenhang mit Erbschaftsteuererklärungen erhebliche Probleme entstehen – teilweise sogar mit steuerstrafrechtlichen Konsequenzen. Gerade bei Immobilienvermögen werden gesetzliche Voraussetzungen häufig unterschätzt oder falsch verstanden. Nachfolgend geben wir einen Überblick über besonders wichtige Punkte, die Erben kennen sollten.

1. Die Anzeigepflicht nach § 30 Abs. 3 ErbStG wird oft übersehen

Viele Erben gehen davon aus, dass das Finanzamt bereits automatisch über den Nachlass informiert ist, weil dem Nachlassgericht sämtliche Unterlagen vorliegen oder ein Nachlassverzeichnis eingereicht wurde. Das ist leider nicht korrekt.

Wer Vermögen durch Erbschaft erhält, muss den Erwerb grundsätzlich innerhalb von drei Monaten dem für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamt anzeigen, wenn zum Nachlass Grundbesitz, Betriebsvermögen oder Anteile an Kapitalgesellschaften gehören.

Wichtig dabei: Zuständig ist nicht das „normale“ Einkommensteuerfinanzamt des Erblassers, sondern das spezielle Erbschaftsteuerfinanzamt.

Die Zuständigkeit richtet sich grundsätzlich nach dem letzten inländischen Wohnsitz des Erblassers. Auch ein kurz vor dem Tod erfolgter Umzug in ein Pflegeheim kann dabei bereits den letzten Wohnsitz darstellen – selbst dann, wenn noch keine Ummeldung erfolgt war.

Eine Übersicht der zuständigen Erbschaftsteuerfinanzämter stellt das Bundesfinanzministerium online zur Verfügung. Unter <https://erbsth.bundesfinanzministerium.de/erbsth/2020/B-Anhaenge/I-Zum-ErbStG/Anhang-E-5/anhang-e-5.html>

gibt es eine Aufstellung von allen für die Verwaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständigen Finanzämter.

Wird die Anzeige an das falsche Finanzamt geschickt oder gar nicht abgegeben, kann dies problematisch werden. Ergibt sich später eine Erbschaftsteuerbelastung, wird nicht selten die Bußgeld- und Strafsachenstelle (BuStra) tätig.

Gerade bei Immobilienvermögen können hohe Steuerbeträge entstehen. Vielen Erben ist nicht bewusst, dass Steuerhinterziehung auch im Erbschaftsteuerrecht strafrechtliche Konsequenzen bis hin zu Freiheitsstrafen haben kann.

2. Das „Familienheim“ – eine Steuerbefreiung mit vielen Fallstricken

Besonders häufig kommt es zu Problemen bei der Steuerbefreiung für das sogenannte Familienheim nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Ehegatten und Kinder das selbstgenutzte Familienheim steuerfrei erben. Die Voraussetzungen werden jedoch oft unterschätzt.

Der Lebensmittelpunkt des Erblassers

Voraussetzung ist zunächst, dass die Immobilie bis zum Tod tatsächlich Lebensmittelpunkt des Erblassers war.

Entscheidend ist nicht die Meldeadresse, sondern die tatsächlichen Lebensverhältnisse.

Zieht der Erblasser beispielsweise aus freien Stücken dauerhaft aus dem Haus aus und verstirbt später, liegt bezüglich dieses Hauses kein begünstigtes Familienheim mehr vor.

Anders ist dies regelmäßig bei einem Umzug in ein Pflegeheim aus gesundheitlichen Gründen. In diesem Fall bleibt üblicherweise die Begünstigung bezüglich dieses Hauses erhalten.

Der rechtzeitige Einzug der Erben

Der überlebende Ehegatte oder das Kind muss die Immobilie grundsätzlich unverzüglich selbst nutzen – regelmäßig innerhalb von **sechs Monaten** nach dem Erbfall.

Dabei genügt die bloße Ummeldung beim Einwohnermeldeamt nicht. Entscheidend sind der tatsächliche Einzug und die Begründung des eigenen Lebensmittelpunkts.

Beispiel aus der Praxis

Zwei Geschwister erben jeweils zur Hälfte das Haus ihrer Mutter. Zunächst entscheiden sie sich gemeinsam für einen Verkauf und beauftragen bereits einen Makler. Später stellt sich heraus, dass sich das Haus schlecht verkaufen lässt. Eines der Geschwister übernimmt daraufhin den Anteil des anderen und zieht innerhalb der Sechs-Monats-Frist ein.

Trotz des Einzugs ist die Steuerbefreiung verloren.

Denn wer sich zunächst bewusst gegen die Selbstnutzung entscheidet – etwa durch Verkaufs- oder Vermietungsabsichten –, kann die Begünstigung unter Umständen endgültig verlieren. Die Schranke der Steuerbefreiung schließt sich und bleibt geschlossen, sobald man sich das erste Mal gegen den eigenen Einzug entschieden hat.

Sanierung verzögert den Einzug

In der Praxis scheitert die Steuerbefreiung häufig daran, dass Häuser zunächst umfangreich renoviert werden müssen.

Zwar hat die Rechtsprechung in bestimmten Fällen Verzögerungen durch Handwerkerleistungen anerkannt. Dennoch empfehlen wir dringend, den Einzug möglichst frühzeitig vorzunehmen, um spätere Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden.

Fortsetzung siehe Seite 424



HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



Nachbarschaftsrecht

Praxistipps für Eigentümer, Vermieter, Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Wohnungseigentumsanlagen
Ansprüche und Rechte: Was erlaubt ist und was nicht



RAin Kathrin Gerber

- Aktuelles über Balkonkraftwerke
- Gesetz zur Wärmedämmung und zum Hammerschlags- und Leiterrecht
- Pflanzenpracht in Nachbars Garten: Bäume, Sträucher und Hecken, Verwilderung, Unkraut, Zweige und Wurzeln, rankende Pflanzen
- Betretungsrechte, Geh- und Fahrrechte, Einfriedungen
- Verkehrssicherungspflichten: Sturmschäden, Räum- und Streupflicht, Dachlawinen
- Das Baunachbarrecht:
 - Die Baugenehmigung, Achtung Nachbarunterschrift!
 - Überbau
- Das (störende) Leben der Anderen:
 - Lärm und Schallschutz, Kinder, Musik, Partys, Sportlärm, Geruch, Tierhaltung, Videoüberwachung, Rauchen, gewerbliche Nutzung, Wärmepumpen etc.
- Der Wohnungseigentümer:
 - Sondernutzungsrechte, Umbauten, Gartennutzung, Gartenzwerge, Grill- und Küchengerüche, Kinder, gewerbliche Nutzung, gemeinschaftliche Einrichtungen, Hausmusik, Trittschall, Tierhaltung, Videoüberwachung etc.
- Neues Wohnungseigentumsgesetz und seine Auswirkungen
- Ansprüche und Rechte bei Störungen
- Alles über das Schlichtungsverfahren und seine Durchführung



Termin:

Mittwoch, 23. September 2026

Zeit: 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr | Mittagspause 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr

bis zum 18.9.2026 möglich | **max. Teilnehmerzahl 30 Personen**

Anmeldung:

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

Veranstaltungsort:

Referentin:

Buchautorin Rechtsanwältin Kathrin Gerber

Seminargebühr:

€ 140,- für Mitglieder, € 180,- für Nichtmitglieder

inkl. 1 Buchexemplar „Nachbarschaftsrecht“ (4. Auflage 2024)

Anmeldung:

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

sevonia
we care about your property

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

Einfach. Digital. Sorgenfrei.

Sevonia. Die Spezialisten für
Mietverwaltung &
Sondereigentumsverwaltung.

sevonia.de
089 9274 2244

PFAFFINGER
UNTERNEHMENSGRUPPE

TIEFGARAGEN
INSTANDSETZUNG

BAUEN
SEIT 1855

PFAFFINGER UNTERNEHMENSGRUPPE

Wiener Str. 35 • 94032 Passau • Tel +49 851 390-0 • info@pfaffinger.com • www.pfaffinger.com

Förderung für Gewerbeumbau zu Wohnraum

Der Bedarf an Wohnraum in Deutschland ist nach wie vor hoch. Gleichzeitig stehen vielerorts gewerblich genutzte Immobilien leer oder befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten kaum noch wirtschaftliche Perspektiven. Für Eigentümer eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, bislang gewerblich genutzte Flächen – insbesondere solche mit geringer Marktnachfrage – in dringend benötigten Wohnraum umzuwandeln. Dabei unterstützt künftig auch der Staat.

Zu diesem Zweck hat das Bundesministerium für Wohnen ab Juni 2026 das neue Förderprogramm „Gewerbe zum Wohnen (GzW)“ eingeführt. Für das Startjahr 2026 stellt der Bund insgesamt 300 Millionen Euro zur Verfügung. Gefördert wird die Umwandlung von beheizten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, in Wohnraum. Voraussetzung ist, dass durch die Maßnahme mindestens eine neue Wohneinheit entsteht. Antragsberechtigt sind sämtliche Investo-

ren. Als Investor gilt im Rahmen des Programms der Auftraggeber des Umbaus – unabhängig davon, ob es sich um Privatpersonen, Unternehmen, öffentliche Einrichtungen oder Personengesellschaften handelt. Auch Eigentümer, die die entstehenden Wohnungen selbst nutzen möchten, können einen Förderantrag stellen.

Die Förderung ist an eine energetische Sanierung gekoppelt. Das Gebäude muss nach Abschluss der Arbeiten mindestens den Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EE) erreichen. Für denkmalgeschützte Gebäude und andere besonders erhaltenswerte Bauten gilt stattdessen der Standard EH Denkmal EE. In bestimmten Ausnahmefällen können Erleichterungen bei den Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien gewährt werden.

Der Zuschuss beträgt bis zu 30 Prozent der förderfähigen Umbaukosten, wobei maximal 100.000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit berücksichtigt werden. Dadurch ergibt sich eine maximale Förderung



Deutscher Bundestag / Achim Melde

von 30.000 Euro pro Wohneinheit. Kosten, die ausschließlich der energetischen Sanierung dienen, sind dabei nicht Bestandteil der förderfähigen Umbaukosten.

Grundsätzlich lässt sich die Förderung mit weiteren Programmen kombinieren, beispielsweise mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Voraussetzung ist, dass die insgesamt erhaltenen Fördermittel die tatsächlich förderfähigen Gesamtausgaben nicht überschreiten. Beachten Sie bitte, dass aktuell nach einer erfolgten Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum keine Rückumwandlung mehr möglich ist.

LH



Jacob Wackerhausen/thinkstock/Getty Images

Für ein angenehmes Wohnklima

Das Kombi-Set gegen Schimmel

Gerade in der nassen und kalten Jahreszeit tritt vermehrt das Problem der zu hohen Luftfeuchtigkeit auf. Durch geringen Luftaustausch und große Temperaturschwankungen setzt sich an den kältesten Oberflächen, wie im Decken-, Wand- und Fensterbereich, Wasser ab. Damit Sie nicht auf eine Leiter steigen müssen, bieten wir Ihnen zur berührungslosen Messung das **Infrarot-Thermometer** an. Das Messergebnis wird sofort angezeigt. Die optimale Ergänzung dazu: Das **Wohnklima-Messgerät**, damit können Sie Ihr Raumklima beobachten und durch aktives Lüften und Heizen Schäden durch Schimmelpilzbefall vermeiden. Bei zu hohen Werten an Luftfeuchtigkeit schlägt das Gerät optisch Alarm.



Stück	Artikel-Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
	Wohnklima-Messgerät	27,50 €	
	Infrarot-Thermometer	27,50 €	
	Kombi-Set (Infrarot-Thermometer & Wohnklima-Messgerät) statt 55,00 € nur	49,00 €	

Versandkosten € 5,95, über 200 € versandkostenfrei!

online: info@haus-und-grund-bayern.de

per Fax: 089-54041 33-55

per Post: Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH,
Sonnenstr. 11, 80331 München

www.haus-und-grund-bayern.de/online-shop/

Name, Vorname

Straße

Telefon

PLZ / Ort

E-Mail

Geschäftszeiten der Vereine

Dachau

Mittermayerstr. 29, 85221 Dachau
Tel. 0 81 31/2 92 59 87, Fax 0 81 31/70 62 99
E-Mail: info@haus-und-grund-dachau.de
Internet: www.haus-und-grund-dachau.de
1. Vorsitzende Christine Gossner
Geschäftszeiten: Di. 10–12 Uhr, Do. 15–17 Uhr
u. nach Vereinbarung.

Deggendorf

Oberer Stadtplatz 4 (Kanzlei am Alten Rathaus),
94469 Deggendorf
Tel. 09 91/37 17 20, Fax 09 91/3 71 72 10
1. Vorsitzender RA Michael Salmansberger

Dingolfing

Bruckstraße 24
84130 Dingolfing
Tel. 0 87 31/32 59 97
E-Mail: info@haus-und-grund-dingolfing.de
Geschäftszeiten:
Mo.–Fr. 8:30–12 Uhr,
Mo.–Do. 13:30–16:30 Uhr
Beratung nach Vereinbarung

Füssen

Kemptener Straße 2, 87629 Füssen
Tel. 0 83 62/68 98, Fax 0 83 62/3 92 12
E-Mail: info@haus-und-grund-fuessen.de
Mo.–Fr. 8–12 Uhr und 13–17 Uhr

Garmisch-Partenkirchen

Am Kurpark 27, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 0 88 21/37 55, Fax 0 88 21/37 45
E-Mail: info@hug-gap.de
Internet: www.hug-gap.de
Mo.–Do. 8:30–12:30 u. 15:00–17:00 Uhr
Rechtsberatungen: Mo. 14–16 Uhr,
Di. und Mi. 15–17 Uhr und Do. 8–10 Uhr

Germering

Untere Bahnhofstraße 38A, 82110 Germering
Tel. 0 89/32 49 69 06, Fax 0 89/32 49 69 05
info@haus-und-grund-germering.de
1. Vorsitzender: Manfred Welzel

Günzburg, Krumbach, Dillingen und Umgebung

Bgm.-Landmann-Platz 9
89312 Günzburg
Tel. 0 82 21/9 30 31-0, Fax 0 82 21/9 30 31-11
E-Mail: info@haus-und-grund-guenzburg.de

Lauingen

Bgm.-Landmann-Platz 9
89312 Günzburg
Tel. 0 82 21/9 30 31-0
Fax 0 82 21/9 30 31-11,
E-Mail: info@haus-und-grund-lauingen.de

München

Sonnenstraße 13/III,
80331 München
Tel. 0 89/5 51 41-0
Fax 0 89/5 51 41-3 66
Internet: www.hug-m.de
E-Mail: info@hug-m.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag: 8:00 – 16 Uhr
Freitag: 8:00 – 15:45 Uhr

Telefonische Rechtsberatung:

Tel. 0 89/5 51 41-300
Vormittag: Mo.–Fr. 9:00 – 12 Uhr
Nachmittag: Mo.–Do. 13:30 – 16 Uhr
Freitag 13:30 – 15:45 Uhr
Abend: Mo.–Fr. 16:00 – 19:00 Uhr

Präsenzberatung nach telefonischer Terminvereinbarung unter:
Tel. 0 89/5 51 41-371

Osterhofen

Rosfeldener Str. 16, 94486 Osterhofen
Tel. 0 99 32/41 88
Fax 0 99 32/81 15
E-Mail: osterhofen@hausundgrundbayern.de
Internet: www.hug-osterhofen.de
Geschäftszeiten:
Nach Vereinbarung

Rottal-Inn

Ringstraße 26
84347 Pfarrkirchen
Tel. 0 85 61/23 85 28
Fax 0 85 61/23 85 25
E-Mail: info@rapopp.de

Schwandorf

Kreuzbergstr. 2
92421 Schwandorf
Tel. 0 94 31/26 44
E-Mail: hug-sad@t-online.de
Internet: www.hug-sad.de
Zweigstelle Burglengenfeld,
Regensburger Str. 11, Tel. 0 94 71/6 06 58 79
Persönliche Beratung in der Geschäftsstelle
Schwandorf, Dienstag 17:00 – 19:00 Uhr nach
telefonischer Vereinbarung
Berater: Vorstand Bauer, RA Peter

Starnberg

Wittelsbacherstr. 2, 82319 Starnberg
Tel. 0 81 51/80 30
Geschäftszeiten: nur nach telefonischer Voranmeldung
Internet: www.hausundgrund-starnberg.de
E-Mail: info@hausundgrund-starnberg.de
Telefonische Rechtsberatung: RA August
Mehr, jeden 1. Mittwoch im Monat 14–17 Uhr;
RAin Annette Kriebel, jeden 2. Donnerstag im
Monat 9–12 Uhr
Immobilienrechtliche Steuerberatung:
StB Thomas Beigel, jeden 1. Mo.,
Kaiser-Wilhelm-Str. 3a, 82319 Starnberg

Wolfratshausen/Geretsried

Bahnhofstraße 28
82515 Wolfratshausen
Tel. 0 81 71/38 52 69 70
Fax 0 81 71/38 52 69 71
E-Mail: info@hausundgrund-wg.de
Internet: www.hausundgrund-wg.de
Geschäftszeiten:
Mo.–Do. 9–17 Uhr, Fr. 9–13 Uhr
Persönliche Beratung nach tel. Vereinbarung

Impressum

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern Offizielles Organ des Landesverbandes bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.

Haus & Grund Bayern
Sonnenstraße 11, 80331 München
Telefon 0 89/5404133-0, Telefax 0 89/5404133-55
E-Mail: info@haus-und-grund-bayern.de
Web: www.haus-und-grund-bayern.de

Verleger:

Haus & Grund Bayern – Verlag und Service GmbH,
Sonnenstraße 11, 80331 München
Telefon 0 89/5404133-22, Telefax 0 89/5404133-55
www.bayerische-hausbesitzer-zeitung.de
info@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de

Redaktion:

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger (verantwortlich),
Sonnenstraße 13, 80331 München.

Mit Verfasserangabe versehene Beiträge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt diejenige der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anzeigen und Angebote von der Redaktion nicht geprüft

und bewertet werden können. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Gewähr geleistet.

Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte, insbesondere auch das Recht der weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, im Wege des fotomechanischen oder eines anderen Verfahrens. Beiträge in dieser Zeitung, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist nicht verbunden.

Anzeigen: AR Media International GmbH, Björn Gerrit Bahner (verantwortlich), Schwannseestraße 89, 81508 München, Telefon 0 89/6990353
E-Mail: anzeigen@bayerische-hausbesitzer-zeitung.de.
Satz, Druck und Aufnahmetag ohne Verbindlichkeit.
Gültig ist die Anzeigenpreisliste vom 1. Januar 2026.



WISSEN, WAS ZÄHLT
Geprüfte Auflage
Klare Basis für den Werbemarkt

Druckauflage 51.239 Exemplare – II. Quartal 2026

Erscheinungsweise: Einmal monatlich. Bei Nichterscheinen infolge höherer Gewalt kein Entschädigungsanspruch.

Herstellung: Druckerei & Verlag Steinmeier,
86738 Deiningen, Gewerbepark 6, Tel. 0 90 81/29 64-0,
Fax 0 90 81/29 64-29, E-Mail: info@steinmeier.net

Bezugspreis: 19,80 € für ein Jahr, darin ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Einzelexemplar: 1,85 €. Für Mitglieder des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. im Mitgliederbeitrag enthalten. Beim Auslandsbezug erhöht sich der Bezugspreis um das Auslandsporto auf derzeit 34,80 €.

Konto: Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München, IBAN DE79 7009 0100 0000 1238 54.

Abbestellungen müssen sechs Wochen vor Jahresende dem Verlag vorliegen.
Alle Verlagsrechte vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Beilagenhinweis: Diese Ausgabe enthält eine Gesamtbeilage der Firma RSD, sowie eine Teilbeilage der Firma Bosseler & Abeking.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter (m/w/d). Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Außenanlagen rund ums Mietshaus

Themen

Fahrradständer oder Fahrradkeller
PKW-Stellplätze und Wallbox

FAHRRADSTÄNDER ODER FAHRRADKELLER

Abstellplätze klug planen

Fahrräder sind zunehmend Teil moderner Mobilität. Insbesondere der E-Bike-Boom bringt immer mehr Menschen aufs Rad. Vor allem in Großstädten wird dementsprechend die Suche nach einem sicheren Abstellplatz immer schwieriger. Unterbringungsmöglichkeiten für Mieter gewinnen daher an Bedeutung.

Viele Gebäude wurden vor den 1990er-Jahren gebaut und sind nicht auf die Unterbringung einer größeren Anzahl von Zweirädern ausgelegt. Meist herrscht in diesen Gebäuden Platzmangel, wodurch nur wenige Eigentümer die Möglichkeit haben, einen Fahrradkeller einzurichten oder eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Außenbereich zu schaffen. Bei Neubauten dagegen besteht die Pflicht, eine angemessene Anzahl an Fahrrädern sicher und zweckmäßig unterbringen zu können. Ob dies ein Keller, Schuppen oder eine Außenanlage sein darf, regelt das jeweilige Landesbaurecht. Entscheidend ist, dass die Abstellmöglichkeiten ausreichend, sicher, leicht zugänglich und wettergeschützt sind – egal ob im Keller, auf dem Hof oder in einem eigenen Fahrradraum. Natürlich ist in jedem Fall die Unterbringung der Fahrräder in einem Keller die naheliegende Lösung. Die Zweiräder parken besser wetter- und diebstahlgeschützt als im Außenbereich.

Lastenfahrräder und Kinderwagen

Ein unkomplizierter Zugang zum Fahrradkeller ist dabei ein wesentlicher Faktor. Muss das Fahrrad jedes Mal in den Keller getragen werden, ist das nicht nur umständlich, sondern kann auch zu Schäden im Treppenhaus führen. „Ideal ist ein bodengleicher Außenzugang oder eine Rampe zum Keller, sodass auch schwere E-Bikes und sogar Kinderwagen untergebracht werden können“, erklärt Johannes Nienhaus, Inhaber der Hamburger Hausverwaltung Heinrich A. B. Möller KG. „Sollte doch eine Treppe zu überwinden sein, ist ein Schutz der Treppenkanten sowie der Wandecken mittels stabilen Metallwinkeln unbedingt anzuraten“, ergänzt



Foto: Anette/stock.adobe.com

der Fachmann. Gibt es in Wohnungseigentümergeinschaften (GdWE) einen Kellerraum im Gemeinschaftseigentum, der laut Teilungserklärung keine andere Zweckbestimmung hat, können die Eigentümer den Beschluss fassen, den Raum zukünftig zur Unterbringung der Fahrräder zu nutzen.

Klare Vorgaben der Hausratversicherung

Die Erfahrung zeigt, dass auch die Unterbringung eines Zweirades im Keller leider nicht vor Diebstahl schützt. Der Gesamtverband der Versicherer (GDV) verweist darauf, dass bei Abschluss einer Hausratversicherung erst ein Zusatzbaustein, die sogenannte Fahrradklausel, das Fahrrad bei Diebstahl im Keller absichert. Voraussetzung ist, dass es an einer festen Verankerung angeschlossen wurde – beispielsweise an Gitterstäben, einer Wandverankerung oder einem Fahrradbügel. Daher ist es sinnvoll, bei der Einrichtung eines Fahrradkellers entsprechende Vorrichtungen einzuplanen.

Handelt es sich dabei tatsächlich um eine bauliche Veränderung, ist ein Beschluss der GdWE notwendig. Bei älteren Bestandsbauten müssen die Zweiräder meist auf Außenflächen parken. Gehört der Bereich zum Gemeinschaftseigentum, darf er genutzt werden, solange Eigentümer zustimmen sowie Flucht- und Rettungswege

nicht blockiert werden. Die kostengünstigste Möglichkeit ist die Installation eines Fahrradständers. Er kann je nach Untergrund auf den Boden geschraubt oder einbetoniert werden. Der Vorteil: Ist das Modell aufgeschraubt, kann es jederzeit entfernt oder versetzt werden. Viele Radfahrer bevorzugen allerdings Anlehnbügel, da das Gestell mit einem Kabel- oder Bügelschloss unkompliziert gesichert werden kann.

Anlehnbügel richtig planen

Mehrere nebeneinander installierte Anlehnbügel benötigen einen Abstand von etwa 120 cm zueinander. Bei Lastenrädern garantiert ein Abstand von rund 150 cm eine einfache Handhabung. In diesem Fall sollte bei der Planung der höhere Bedarf in der Tiefe des Stellplatzes nicht vergessen werden. In jedem Fall gelten eine Überdachung des gesamten Stellplatzes, Fahrradboxen oder sogar eine Fahrradgarage als Königsklasse. Sie haben den Vorteil, dass sie wetterfest sind und abgeschlossen werden können. Gerade mit Blick auf E-Bikes und Lastenräder kann das ein wichtiges Entscheidungskriterium sein. Allerdings sollte vor der Installation von Stellplätzen geklärt werden, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Susanne Speckter
Freie Autorin

PKW-STELLPLÄTZE UND WALLBOX

Unter Strom

In Deutschland leben viele Menschen in Mehrfamilienhäusern. Und immer mehr von ihnen würden gerne ihr E-Fahrzeug zu Hause laden. Darauf hat jetzt auch die Politik reagiert.

Viele Mehrfamilienhäuser in Deutschland haben Stellplätze vor der Tür oder in der Tiefgarage. Nur ein Bruchteil davon ist allerdings mit Wallboxen zum Laden von E-Fahrzeugen ausgestattet. Das ärgert nicht nur manchen Bewohner, es hält auch viele davon ab, sich ein E-Auto überhaupt anzuschaffen.

Bundesverkehrsminister Patrick Schnieder (CDU) ist sich dieser Situation bewusst. Im April 2026 hat er ein entsprechendes Förderprogramm für private Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern gestartet. Bleibt zu hoffen, dass die dafür zur Verfügung gestellten 500 Millionen Euro nicht allzu schnell aufgebraucht sind.

Recht auf Wallbox

Dabei haben Mieter und Wohnungseigentümer sogar ein Recht auf bauliche Veränderungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge. Die Installation müssen sie aber mit dem Vermieter oder der Wohnungseigentümergeinschaft absprechen. Die entsprechenden Regelungen sind für Mieter in § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und für Wohnungseigentümer in § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt.



Eigentümer sind nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) dazu verpflichtet, die Ladeinfrastruktur in ihren Gebäuden auszubauen. So sieht die jüngste Novelle vor, dass in Neubauten ab einer Anzahl von drei Stellplätzen die Hälfte der Stellplätze vorverkabelt und die restlichen mit Lehrrohren ausgestattet werden müssen. Dies gilt auch für Bestandsgebäude bei größeren Sanierungen. Bei Neubauten muss zudem mindestens ein funktionsfähiger Ladepunkt installiert werden.

Abrechnung mitbedenken

Ist die Entscheidung für die Installation von Wallboxen gefallen, steht die sorgfältige

Planung mit einem Fachhandwerker an. Dabei sollte gleich zu Anfang geklärt werden, wie die Wallboxen mit ihren Ladepunkten genutzt und der Stromverbrauch abgerechnet werden soll. Dies kann so geregelt werden, dass jede Wallbox einer Wohnung beziehungsweise dem entsprechenden Stromzähler zugeordnet wird. Bei gemeinschaftlicher Nutzung der Ladesäulen sollte eine Lösung gesucht werden – etwa den Einsatz einer sogenannten RFID-Karte, die genau registriert, wer gerade lädt.

Fachhandwerker zu Rate ziehen

Fachleute prüfen vorab, ob der Stromanschluss und die vorhandenen Stromkabel

**SCHWARZ
BAU**

Die Schwarzbau GmbH unterstützt Ihre Kunden ebenso bei sämtlichen **Maler-, Boden-lege-, und Renovierarbeiten.**

Ihr Partner für Schwaben, Ober- & Niederbayern
**WERTE ERHALTEN, PROBLEME
LÖSEN – AUS MEISTERHAND.**



Spechtlochverschluss
WDVS-Reparatur & Anstrich



Graffiti-entfernung
Reinigung & Schutzbeschichtung



Nikotinbehandlung
Geruchsneutral. Ideal b. Mieterwechsel

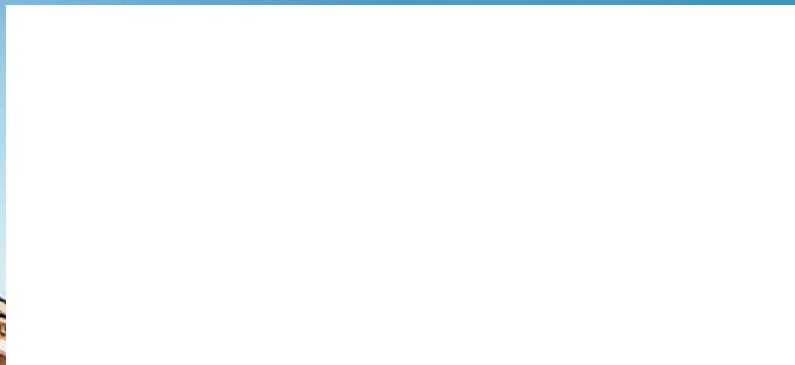
Kontakt aufnehmen:

Tel. 089 / 215 28 266
info@schwarzbau.gmbh
www.schwarzbau.gmbh



**KOSTENFREIER
FOTO-CHECK**

Fotos des Schadens senden – wir melden uns umgehend zurück.
info@schwarzbau.gmbh



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:

