B 45630

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

11/2026

Das Hausbesitzer-Journal für Bayern



Toxische Enteignungs-pläne

Steigende Kosten beim Heizen

INHALT

Aktuell
580 Enteignung von Wohnungen

München aktuell
582 Münchens Oberbürgermeister im Interview – Was der neue Mietenmonitor bringt
608 Erbenermittlung bei langem Wohnungsleerstand

Mietrecht
583 Zusatzkosten für Vermieter bei Einbau einer Gas- oder Ölheizung
590 Aktuelle Rechtsprechung

Energie
586 Heizspiegel 2026

Baurecht
595 Wenn die Arbeiten des Handwerkers plötzlich teurer werden

Steuerrecht
600 Zinslose Ratenzahlung in der Familie
603 Die Erbschaftsteuererklärung

Haus + Grund München
610 Seminare

Kurz notiert
613 Verbraucherpreisindex

Haus & Grund Bayern
615 Irrtümer im Mietrecht
615 Recht kurz gefasst
616 Berichterstattungen

Thema des Monats
624 Sicherheit & Haustechnik

621 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Architekten: Knopp Wassmer Architekten, München
Foto: © Adrienne-Sophie Hoffer, München

EDITORIAL

Wohngeld-Kürzung um 40%

Unsozial und ungerecht


RA Rudolf Stürzer

Der Vermieter als der natürliche Feind des Mieters. So werden Vermieter in der Öffentlichkeit häufig dargestellt. Die Wahrheit sieht anders aus: Mehr als 95% aller Mietverhältnisse laufen nach einer neuen Studie in bestem Einvernehmen. Vermieter sehen ihre Mieter als Kunden. Deswegen ärgert es uns, wenn unsere Kunden schlecht behandelt werden – nicht von den Vermietern, sondern von der Regierung.
Stichwort: Radikale Wohngeldkürzung. Dazu hat Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) einen Gesetzesentwurf in die Ressortabstimmung eingebracht, das Wohngeld von Bund und Ländern von fünf auf drei Milliarden €, d.h. um 40% zu kürzen. Einem Drittel der Wohngeldhaushalte soll das Wohngeld komplett gestrichen werden.
Warum auch HAUS + GRUND das ungerecht und unsozial findet: Nicht nur weil dann noch mehr Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten, sondern: De facto finanzieren Mieter ihr Wohngeld nämlich selbst, und zwar mit den von ihnen gezahlten Mieten. Davon muss der Vermieter von jedem Euro Miete durchschnittlich 0,30 € über Steuern an den Fiskus abführen. Daher: Je höher die Miete, desto höher die Steuereinnahmen. Und: Ständig steigende Mieten – öffentlich immer kritisiert – führen zu ständig steigenden Steuereinnahmen. Vermieter führen von den von ihren Mietern gezahlten Mieten jährlich bundesweit mehr als 20 Milliarden € an den Fiskus ab. Allein aus den Münchner Wohnungsmieten kassiert der Fiskus Jahr für Jahr 1,5 Milliarden €.
Jedes Prozent, das Münchens Mieter mehr an Miete zahlen, spült dem Fiskus aus den Münchner Wohnungsmieten jedes Jahr 15 Millionen € zusätzlich in die Staatskasse – bundesweit mehr als 200 Millionen € zusätzlich jedes Jahr; finanziert von den Mietern, d.h. von denjenigen, denen jetzt staatliche Leistungen gekürzt werden sollen. Formaljuristisch vielleicht korrekt: Steuereinnahmen sind nach dem Grundgesetz nicht zweckgebunden. Gerecht wäre das Gegenteil: Erhöhung des Wohngeldes für diejenigen, die es aufgrund der Kostenexplosion in zahlreichen Bereichen des täglichen Lebens wirklich notwendig brauchen – anstatt einer Mietpreisbremse, die auch für bestverdienende Mieter gilt und dem Wohnungsbau massiv schadet. Genügend Geld dazu kommt von den Mietern selbst: Bundesweit wird auch heuer wieder mit einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 3% gerechnet; d.h. wieder mehr als 600 Millionen € zusätzlich für den Fiskus.
Muss man da wirklich denjenigen, die mit ihren Mietzahlungen jedes Jahr mehr als 20 Milliarden € an Steuern generieren – Tendenz steigend – zwei Milliarden € jedes Jahr wegnehmen?

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Heizspiegel 2026

Was steigende Heizkosten und der neue gesetzliche Rahmen für Vermieter bedeuten

Dr. Günther Westner und Daniel Keller,
Energie-Spezialisten GmbH


Dr. Günther Westner


Daniel Keller

Die Heizkosten steigen wieder. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2026, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund und dem Bauherren-Schutzbund am 22. September 2026 veröffentlicht hat. Grundlage des Heizspiegels sind zehntausende reale Heizkostenabrechnungen. Nach der Entspannung in den Jahren 2023 und 2024 mussten viele Haushalte im Abrechnungsjahr 2025 wieder deutlich mehr für Wärme bezahlen. Zeitgleich hat sich die Rechtslage geändert, denn seit dem 29. Juli 2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz. Für Vermieter, die eine neue Gas- oder Ölheizung einbauen, ändert sich dadurch die Aufteilung der laufenden Heizkosten grundlegend.

Heizkosten im Abrechnungsjahr 2025

Hauptursachen für den Anstieg waren höhere Preise einzelner Energieträger und ein kälterer Winter 2025/2026. In den Heizkostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2025 verteuerten sich Erdgas und Holzpellets am stärksten. Je nach Gebäudeart lag der Preisanstieg für diese Energieträger zwischen 15 % und 24 % im Vergleich zum Vorjahr. Wärmepumpe und Fernwärme wurden nur moderat teurer, Heizöl blieb nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Abbildung 1 zeigt die Heizkosten im Kalenderjahr 2025 und die Prognose der Kosten für 2026 für eine durchschnittliche 70 m²-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Für eine Wohnung dieser Kategorie erwartet co2online im laufenden Jahr 2026 bei Heizöl ein Plus von 24 Prozent. Im letzten Jahr 2025 kostete ein Liter Heizöl durchschnittlich 95 Cent. Im ersten Halbjahr 2026 ist der Durchschnittspreis bereits auf 1,21 Euro gestiegen. In den letzten Monaten ging es weiter nach oben und Anfang Oktober 2026 lag der Heizölpreis bei ca. 1,70 Euro pro Liter. Bei Erdgas sorgte der Wegfall der Gasspeicherumlage zunächst für eine leichte Entlastung, gestiegene Großhandelspreise könnten die Gaskosten aber Ende 2026 oder 2027 wieder erhöhen. Fernwärme ist für Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus der teuerste Energieträger. Die Preise unterschei-

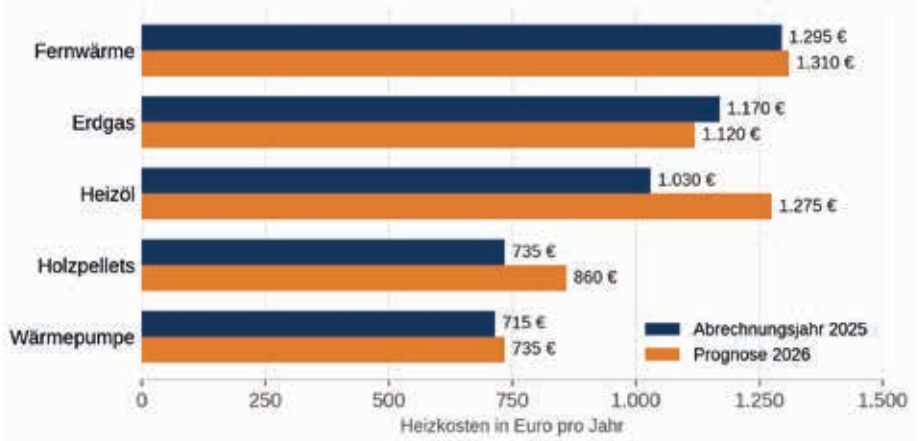


Abb. 1: Durchschnittliche Heizkosten einer 70 m²-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Abrechnungsjahr 2025 und Prognose für 2026

Quelle: co2online, Heizspiegel für Deutschland 2026

Schutz vor Starkregen, Hochwasser und Einbruch durch Isartaler® Kellerschacht-Abdeckungen!



» 100% Schutz vor Hochwasser, Starkregen, überlaufenden Dachrinnen & Überflutungen
» Perfekter Schutz vor Einbruch » Einbruchschutzklasse RC 3 zertifiziert & geprüft
» Nie wieder Kellerschächte reinigen » Schutz vor Insekten, Spinnen & Laub
» Saubere Luftzirkulation und beste Lichtverhältnisse in allen Kellerräumen
» Hergestellt nach Maß ab 792,-€ » Montage deutschlandweit



Isartaler® Lichtschacht-Abdeckungen
Blumenstraße 13 a
82538 Geretsried bei München
Inhaber: Johann Daisenberger
Fachberatung vor Ort » 0 81 71 / 86 98
» www.Top-Safe.de «

– Anzeige –

RIEDEL

POTENZIAL

HALTEN, AUFWERTEN ODER NEU BAUEN:
EINE BEBAUUNGSSTUDIE ZEIGT BIS ZU 892 M² WOHNFLÄCHE IM HERZOGPARK.



Werte leben.

riedel-immobilien.de

ENERGIEDATEN: EA-V 188,1 kWh/m², EEK:F, HZG Öl; BJ 1970, gültig bis 08.12.2029

Wenn die Arbeiten des Handwerkers plötzlich teurer werden

Der große Irrtum mit den „Scheinnachträgen“

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Heiko Wagener



RA Heiko Wagener

Jeder Bauherr und Sanierer fürchtet sie: die unliebsame Überraschung mitten in der Bauphase. Der Handwerker verlangt einen Nachtrag, weil eine entscheidende Arbeit im ursprünglichen Angebot leider nicht enthalten war. Wer die Fertigstellung seines Vorhabens nicht gefährden will, unterschreibt oft den verlangten Aufpreis. Was viele Immobilieneigentümer nicht wissen: Ein Großteil dieser Nachforderungen ist rechtlich völlig haltlos. Dahinter steckt oft ein sogenannter Putativnachtrag – eine Nachforderung für Arbeiten, die der Handwerker sowieso schuldet.

Das Phänomen: Was ist eigentlich ein Putativnachtrag?

Der Begriff leitet sich von dem lateinischen Wort putativus ab, was so viel bedeutet wie „vermeintlich“ oder „eingebildet“. Ein Putativnachtrag (im Baurecht auch als Scheinnachtrag bekannt) liegt vor, wenn ein Bauunternehmer oder Handwerksbetrieb ein Nachtragsangebot vorlegt oder Mehrvergütung fordert, obwohl überhaupt keine Änderung der vereinbarten Leistung vorliegt.

Der Unternehmer unterliegt in diesem Fall einem Irrtum: Er glaubt fälschlicherweise, eine geforderte oder notwendig gewordene Ausführung sei eine kostenpflichtige Zusatzleistung, weil sie in seinem Leistungsverzeichnis oder Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich als eigene Position auftaucht. In Wahrheit gehört diese Leistung jedoch bereits zum ursprünglichen Leistungsumfang (dem sogenannten Bausoll) und ist mit dem vereinbarten Preis bereits vollständig bezahlt.

Warum das in der Praxis ständig passiert

In der Baupraxis treffen oft zwei Welten aufeinander: Der Bauherr stellt sich unter dem Auftrag das fertige, funktionsfähige Ergebnis vor – etwa ein trockenes Dach oder ein voll nutzbares Badezimmer. Der Handwerker hingegen denkt primär in den einzelnen Zeilen seines Leistungsverzeichnisses (LV).
Fehlt nun im LV eine Teilleistung, die für das Gelingen der Gesamtarbeit technisch unverzichtbar ist, wähnt sich der Betrieb im Recht, diesen Schritt extra abzurechnen. Doch das Gesetz und die Rechtsprechung stellen das Kundeninteresse an einem funktionierenden Werk in den Mittelpunkt.

Der Schlüssel: Der funktionale Leistungsbegriff

Um zu verstehen, warum ein Nachschlag oft unberechtigt ist, muss man das Herzstück des deutschen Werkvertragsrechts kennen: den funktionalen Leistungsbegriff (auch Funktionalitätstheorie genannt).
Wenn Sie einen Werkvertrag abschließen, kaufen Sie kein Bündel einzelner Handgriffe, sondern einen Erfolg. Schuldet der Handwerker einen bestimmten Zweck, schuldet er automatisch auch alle Zwischenschritte, die zwingend nötig sind, um diesen Zweck zu erreichen.

Drei typische Beispiele aus dem Alltag:

1. Die Balkonsanierung:

Im Angebot steht schlicht „Erneuerung des Belags und Abdichtung des Balkons“. Bei den Arbeiten stellt der Handwerker fest, dass der Wandanschluss zur Balkontür speziell abgedichtet und angepasst



beachten; sie wird durch die Ratenzahlung nicht berührt.

IV. Fazit

Die beiden Entscheidungen vom 24.3.2026 sind für Immobilieneigentümer eine ausgesprochen gute Nachricht: Der innerfamiliäre Verkauf gegen zinslose Raten wird als flexible Alternative zur Schenkung deutlich attraktiver, und die Besteuerung von Zinsen, die niemand vereinbart und niemand erhalten hat, entfällt. Vollständige Rechtssicherheit besteht jedoch erst, wenn bekannt ist, wie die Finanzverwaltung mit den BFH Urteilen umgeht. Bis dahin gilt: Verträge sorgfältig formulieren, die Entwicklung beobachten und Steuerbescheide genau prüfen. Eine frühzeitige rechtliche und steuerliche Beratung ist gerade bei größeren Immobilienwerten unverzichtbar.

Leon Feyler
Rechtsanwalt
Acconsis GmbH, München
info@acconsis.de
+49 89 547143

Acconsis
Verstehen. Gestalten. Bewahren.

HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.


Bankbetriebsw. Klaus Nützl


RA Nicolai Utz

Die lebzeitige Übergabe von Immobilienvermögen

Das Seminar bespricht wichtige Vorüberlegungen und gibt einen Überblick über die richtige steuerliche Bewertung, vertragliche Regelungsmöglichkeiten, Vereinbarungen von Gegenleistungen und über Finanzierungsaspekte.

Präsenz-Seminar

Termin: **Montag, 30. November 2026**
Zeit: 18.30 Uhr bis 20.30 Uhr
Ort: **Herzog-Wilhelm-Str. 10 / 5. Stock, 80331 München**
Referenten: **Klaus Nützl, Leitung Immobilien- und Finanzberatung und Nicolai Utz, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht**
Seminargebühr: **€ 30,–**
Anmeldung: **Anmeldung zu diesem Seminar ausschließlich über https://www.acconsis.de/events**


RA Leon Feyler


RAin Maike Nusser

Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung

Nur so behalten Sie die Kontrolle

Das Seminar gibt einen Überblick, weshalb frühzeitiges Handeln wichtig ist und welche sinnvollen Vorkehrungen zu treffen sind, um bei gesundheitlichen Schicksalsschlägen die zukünftige Betreuung durch einen Berufsbetreuer zu vermeiden.

Präsenz-Seminar

Termin: **Montag, 14. Dezember 2026**
Zeit: 18.30 Uhr bis 20.30 Uhr
Ort: **Herzog-Wilhelm-Str. 10 / 5. Stock, 80331 München**
Referenten: **Leon Feyler, Rechtsanwalt**
Maike Nusser, Rechtsanwältin
Seminargebühr: **€ 30,–**
Anmeldung: **Anmeldung zu diesem Seminar ausschließlich über https://www.acconsis.de/events**

HOCHBAU | GESCHOSSAUFSTOCKUNG | BAUEN IM BESTAND

GROSCH
Bauunternehmen GmbH & Co.KG

Grosch Bauunternehmen GmbH & Co. KG
Auerweg 10 | 83043 Bad Aibling
T.: +49 8061 491 450
info@grosch-bau.de
www.grosch-bau.de

PQ VOB: 001.701320
Innungsbetrieb
Restaurator im Handwerk e.V.
Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung / Denkmalpflege e.V.

AN- UND UMBAU | BAUWERKSSANIERUNG | ALTBAUSANIERUNG | TIEFBAU

Erbenermittlung bei langem Wohnungsleerstand

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Die Landeshauptstadt München hat immer wieder das Problem nach langem Wohnungsleerstand die Erben zu ermitteln und somit das Wohnraumzweckentfremdungsrecht zu vollziehen. Zuständig ist hier das Amtsgericht München – Nachlassgericht, das das Verfahren zur Ermittlung der Erben von Amts wegen nach Artikel 37 AGGVG Gerichtsverfassungsausführungsgesetz einleitet, wenn zum Nachlass eines in München verstorbenen Erblassers ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht im Stadtgebiet München gehört. In Bayern sind die Nachlassgerichte verpflichtet, die Erben von Amts wegen zu ermitteln (Amtsermittlungsgrundsatz). Ist Grundbesitz vorhanden, wird ausnahmslos nach allen potenziellen Erben erschöpfend ermittelt. Grundsätzlich versucht das Nachlassgericht, zunächst selbst die Erben zu ermitteln (Anfrage an Mitteiler, dann Anschreiben an mögliche Erben, Beiziehung von Akten, Anforderungen von Personenstandsurkunden, Nachfragen bei Friedhofsverwaltungen, Einwohnermelde- und Standesämtern). Erst wenn diese Maßnahmen nicht mit verhältnismäßigem (zeitlichen) Aufwand zu einem Erfolg führen oder wenn komplexere Recherchen in entfernteren Ordnungen (üblicherweise ab der dritten Ordnung, z.B. Großeltern, Tanten, Onkel, Cousinen und Cousins) nötig werden, wird regelmäßig ein Nachlasspfleger bestellt.

Im Bezirk des Nachlassgerichts gibt es jährlich etwa 20.000 bis 25.000 Vorgänge (Nachlassverfahren und Todesanzeigeverfahren). In ca. 80 bis 90 % der Fälle wird dabei ein Nachlassverfahren eingeleitet. Dies geschieht immer dann, wenn der Nachlasswert die Beerdigungskosten übersteigt, wenn ein Testament vorliegt, Verwahrgegenstände vorliegen oder Grundbesitz vorhanden ist. Bei ca. 70 % der Nachlasssachen ist lediglich Grundbesitz betroffen. Die Tätigkeit des Nachlassgerichts ist nicht beschränkt auf ein in München oder im Landkreis München gelegenes Grundstück.

Hier handelt es sich allerdings zu einem bedeutenden Teil um Konstellationen, bei denen beispielsweise der Ehegatte des Erblassers oder andere Familienmitglieder ebenfalls in der Immobilie wohnen oder in denen die Erbfolge geregelt oder problemlos ermittelbar ist. Teilweise sind die betroffenen Wohnungen auch bereits zu Lebzeiten des Erblassers vermietet.

Der Anteil der Nachlasssachen mit Grundeigentum, in denen Nachlasspflegschaften bestimmt werden müssen, macht nur einen geringen Anteil aller Fälle mit Nachlasspflegschaften aus. Wenn ein Nachlass auch Grundeigentum beinhaltet, treffen die Erblasser regelmäßig Verfügungen von Todes wegen oder es melden sich zeitnah Angehörige. Sind die Erben unbekannt und ist zu sichernder Nachlass vorhanden, wird Nachlasspflegschaft angeordnet.

Die Möglichkeit einer abschließenden Bearbeitung irgendeines Nachlassverfahrens in nur „wenigen Wochen“, insbesondere im Hinblick auf die Meldewege mit teils verzögerten Mitteilungen von Sterbefällen durch die Standesämter an das Zentrale Testamentsregister sowie die einzuhaltenden Anhörungen, selbst in inhaltlich unproblematischen Fällen, ist eine absolute Ausnahme. Komplexe Ermittlungen zu entfernteren Ordnungen (Abkömmlinge der Eltern, Großeltern etc. – teilweise auch mit Auslandsbezug oder zurückreichend bis zu Vermisstenfällen oder Kriegstoten) können Jahre dauern. Auch Einwendungen der Beteiligten in der Sache und nachfolgende Beschwerdeverfahren (Einwand der Testierfähigkeit oder Testamentsfälschungen mit zwingendem Sachverständigengutachten u. ä.) haben maßgeblichen Einfluss auf die Verfahrensdauer.

Was geschieht aber mit einem Grundstück oder grundstücksgleichen Recht, wenn das Nachlassgericht trotz Ausschöpfung aller Möglichkeiten keine Erben ermitteln kann?

Dieser Fall kommt äußerst selten vor. Wenn auch über die Nachlasspfleger (und in Einzelfällen im Rahmen eines Aufgebotsverfahrens) nichts erreicht werden kann, dann wird das Erbrecht des Staates greifen. Für die weitere Verwaltung und Verwertung ist dann das Landesamt für Finanzen zuständig.

Im Zusammenhang mit dem Zweckentfremdungsrecht ist festzuhalten, dass der Nachlasspfleger seine Tätigkeit selbstständig ausübt; dieser jedoch der Aufsicht des Nachlassgerichts obliegt. Die Rechtspfleger wiederum sind ihrerseits, nach dem Rechtspflegegesetz, unabhängig bei ihrer konkreten Verfahrensführung. Sie kontrollieren und überwachen die Nachlasspfleger turnusmäßig.

Bei bereits vermieteten Wohnungen im Nachlass läuft der Mietvertrag regelmäßig weiter. In vielen Fällen wurde die Wohnung auch nicht vom Erblasser, sondern auch von dessen Ehegatten oder anderen Familienangehörigen bewohnt, sodass es keinen Leerstand gibt. Leer stehende Immobilien werden zumeist erst einmal nicht vermietet, da der Nachlasspfleger im Interesse der (unbekannten) Erben tätig wird und für deren Interessen verantwortlich ist.

Eine Vermietung einer Wohnung führt zu einer (teils erheblichen) Werteinbuße bei einem potenziell anstehenden Verkauf durch den Erben, sodass die Gefahr einer Haftung des Nachlasspflegers im Raum stünde, wenn er übereilt eine Wohnung (neu) vermietet.

Hinzu kann im Einzelfall insbesondere die Gefahr zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Mieter kommen. Eine Verhält-

IRRTÜMER IM MIETRECHT

Ein Mietvertrag kann nicht widerrufen werden

Verbandsjuristin Lucia Hatz, München



Lucia Hatz

Das stimmt so nicht ganz. Insbesondere, wenn der Vermieter als Unternehmer gilt, kann ein Mietvertrag widerrufen werden, soweit alle Voraussetzungen dafür vorliegen.

Der Fall: Ein Mieter unterschreibt einen Mietvertrag. Der Vermieter geht davon aus, dass dieser anschließend in jedem Fall bindend ist.

Rechtslage: Unter bestimmten Voraussetzungen besteht auch bei einem Mietvertrag ein Widerrufsrecht. Dies gilt insbesondere, wenn der Vermieter als Unternehmer handelt und der Vertrag über Fernkommunikationsmittel, etwa E-Mail, Telefon oder Brief, oder außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters geschlossen worden ist. Das Widerrufsrecht kann in diesen Fällen nicht einfach ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme besteht, wenn vor Vertragsschluss eine Wohnungsbesichtigung stattgefunden hat. Dabei müssen alle Personen, die als Mieter im Vertrag stehen, die Wohnung besichtigt haben.

Die Widerrufsfrist beträgt grundsätzlich zwei Wochen, wenn der Mieter ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt worden ist. Fehlt die Belehrung, verlängert sich die Frist auf ein Jahr und zwei Wochen ab Vertragsschluss.

Fazit: Ein Mietvertrag ist also nicht immer unwiderruflich. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter den Vertrag widerrufen. Entscheidend sind insbesondere die Stellung des Vermieters als Unternehmer, die Art des Vertragsschlusses und eine mögliche Wohnungsbesichtigung vor Vertragsschluss. Achten Sie unbedingt darauf, dass alle Mieter die Wohnung besichtigen, um auf der sicheren Seite zu sein. LH

RECHT KURZ GEFASST

Energieausweis

Seit dem 29. Juli 2026 regelt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) die Anforderungen an Energieausweise. Die hierzu wesentlichen Vorschriften finden sich in §§ 79 ff. GModG. Wer ein Gebäude oder eine Wohnung verkaufen, vermieten oder verpachten möchte, benötigt grundsätzlich einen gültigen Energieausweis (§ 80 Abs. 3 GModG). Dies gilt auch bei der Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts. Ausnahmen bestehen unter anderem für Baudenkmäler und bestimmte kleine Gebäude (§ 79 Abs. 4 GModG).

Das Gesetz unterscheidet zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis. Welche Variante erforderlich ist, hängt unter anderem vom Alter, der Größe und dem energetischen Zustand des Gebäudes ab. Bei bestimmten Bestandsgebäuden kann der günstigere Verbrauchsausweis ausreichen. Bei Verkauf oder Neuvermietung muss der Energieausweis dem Interessenten spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden. Findet keine Besichtigung statt, ist er auf Verlangen unverzüglich vorzulegen. Nach Vertragsabschluss ist eine Ausfertigung zu übergeben. Auch für Immobilienanzeigen gelten verbindliche Pflichtangaben. Ein Energieausweis ist grundsätzlich zehn Jahre gültig (§ 79 Abs. 3 GModG). Nach bestimmten größeren baulichen Änderungen kann jedoch ein neuer Ausweis erforderlich werden. Ausgestellt werden darf er nur von hierzu berechtigten Fachleuten, wie Architekten, Bauingenieuren, Heizungsbauern oder Schornsteinfegern. Wer die gesetzlichen Vorgaben vorsätzlich oder fahrlässig verletzt, riskiert ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro. Eigentümer sollten daher insbesondere vor Verkauf oder Neuvermietung rechtzeitig prüfen, ob ein gültiger und für das Gebäude geeigneter Energieausweis vorliegt. LH

MERKL GMBH
Ihr zuverlässiger Partner auf den Gebieten der WEG-Verwaltung, Mietshausverwaltung und Sondereigentumsverwaltung.

Familienunternehmen in zweiter Generation.

Kompetente Betreuung hinsichtlich wirtschaftlicher, rechtlicher und technischer Belange.

HAUSVERWALTUNG | IMMOBILIEN
Nymphenburger Straße 147
80634 München
Tel.: +49 89 133081
Fax: +49 89 169809
email@merkl-immob.com
www.merkl-immob.com
Hausbank
Zertifiziert seit 2005: ISO 9001 durch QSCert

MITGLIEDERVERSAMMLUNG HAUS & GRUND FREISING

Satzungsneufassung einstimmig beschlossen

Der erste Vorsitzende von Haus & Grund Freising, Robert Hauner, eröffnete die wie immer gut besuchte Mitgliederversammlung und informierte die Mitglieder über die wichtigsten Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres. Eine für alle Mitglieder wichtige Information hatte er dabei: Frau Carola Haberl ist neu im Team von Haus & Grund Freising und steht den Mitgliedern selbstverständlich gerne bei Fragen, Anliegen oder Unklarheiten zur Seite. Sowohl der Haushaltsbericht als auch der Kassenprüfbericht zeugten von einer sparsamen Haushaltsführung, so dass der Entlastung des Vorstands nichts entgegenstand. Anschließend wurden einzelne Satzungsregeln angepasst, um die Satzung zukunftsfest zu gestalten. Bei den anstehenden Wahlen des Beirats und der Kassenprüfer wurden alle Kandidaten einstimmig (wieder)gewählt.

Nach Abschluss der Regularien referierte Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, zu aktuellen gesetzlichen Entwicklungen. So bieten die verschiedenen Gesetze des Bundes, aber auch des Freistaates Bayern, den Gemeinden künftig die Möglichkeit, den Bau von Wohnraum zu beschleunigen. Zudem gibt es weitreichendere Eingriffsmöglichkeiten, wenn heruntergekommene Grundstücke und Schmuddelecken Nachbarschaften beeinträchtigen. Eine erfreuliche Nachricht insbesondere für die Nachbarn derartiger Grundstücke. Aber auch im Mietrecht hat sich einiges getan: In Kürze wird die Verabschiedung der unter dem Namen „Mietrecht 2“ diskutierten Gesetzesänderung erwartet, die Änderungen etwa bei Kurzzeitvermietungen oder bei möblierten Vermietungen bringen soll. Zudem soll die Wirkung der sogenannten Schonfristzahlung auch auf die ordentlichen Kündigungen bei Zahlungsverzug ausgedehnt werden.

Nachdem alle Fragen beantwortet waren, schloss Robert Hauner eine wiederum interessante Mitgliederversammlung. KI



Robert Hauner, Vorstand (2.v.r.) mit der Referentin Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, Walter Maier, Direktionsbeauftragter der Hausbesitzer-Versicherung (1.v.r.), und seinem Vorstandsteam



Jacob Wackerhausen/thinkstock@gettyImages

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: 089-5404133-55

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

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

Name, Vorname

Straße PLZ / Ort

Telefon E-Mail

EINBRUCHSCHUTZ

Effektive Sicherheitsmaßnahmen



Einbrecher machen sich meist nicht viel Mühe, sondern suchen gezielt nach unzureichend gesicherten Wohnungen oder Häusern. Laut polizeilicher Kriminalstatistik dauern die meisten Einbrüche nicht länger als fünf Minuten, daher helfen bereits relativ einfache Maßnahmen, um Täter zu verunsichern und im Idealfall von ihrem Vorhaben abzubringen. Bei Wohnungseinbruchdiebstählen blieb 2025 ein erheblicher Teil der Taten im Versuchsstadium. Bundesweit wurden 82.920 Fälle registriert, darunter 30.810 Versuche.
Stabile Fenster- und Türkonstruktionen, funktionierende Verschlusstechnik, ausreichende Beleuchtung sowie Alarmanlagen sind Schutzvorkehrungen, die Einbrechern das Leben schwer machen. Mehr als 80 Prozent aller Einbrecher verschaffen sich über Fenster oder Fenstertüren Zugang zu Häusern und Wohnungen.

Mechanischer Schutz ist entscheidend

Für einen wirksamen Einbruchschutz rät die Polizei, den Fokus auf die mechanische Sicherung von Haus- und Wohnungstüren sowie von Fenstern und Fenstertüren zu legen. Bauelemente werden nach DIN EN 1627 in Widerstandsklassen von RC 1 bis RC 6 eingeteilt. Die Klassen berücksichtigen unter anderem die eingesetzten Werkzeuge, das angenommene Täterverhalten und die Widerstandsdauer im Prüfverfahren. Je höher die Widerstandsklasse, desto mehr Sicherheit bietet das Bauelement.
Für leicht erreichbare Fenster und Fenstertüren empfiehlt die Polizei geprüfte und zertifizierte Elemente ab der Widerstandsklasse RC 2. Die dabei häufig eingesetzte Pilzkopfverriegelung kann den mechanischen Schutz verbessern. Sie besteht aus rundlich geformten Verriegelungszapfen am beweglichen Flügel des Fensters. Beim Schließen greifen diese Zapfen in passende Schließbleche im Fensterrahmen. Dadurch lässt sich das Fenster deutlich schwerer aushebeln als ein Fenster mit einfachen Rollzapfen. Eine Pilzkopfverriegelung allein macht ein Fenster allerdings noch nicht automatisch zu einem RC-2-Element. Entscheidend ist die geprüfte Gesamtkonstruktion aus Rahmen, Verglasung, Beschlag und Befestigung. Vorhandene Fenster können unter bestimmten Voraussetzungen mit geeigneten Nachrüstsystemen nachträglich gesichert werden.



HOUBEN
GmbH
VERMÖGENSVERWALTUNG

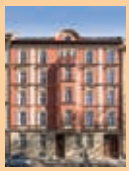


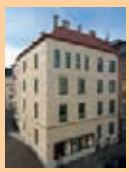
Wir kaufen Mehrfamilienhäuser und mehr!

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:

Altstadt	Lehel	Schwabing	Haidhausen	Maxvorstadt	Au	Neuhausen	Ludwigsvorstadt
							
Spätklassizismus	Jugendstil	Kleinhaus	Neurenaissance	Stilaltbau	Neubarock	Historisierend	Stilaltbau

Altstadt	Lehel	Schwabing	Haidhausen	Maxvorstadt	Au	Neuhausen	Ludwigsvorstadt
							
Klassizismus	Neurenaissance	Jugendstil	Neurenaissance	Neurenaissance	Klassizismus	Nachkriegsbau	Deutsche Renaissance

Altstadt	Lehel	Schwabing	Haidhausen	Maxvorstadt	Au	Neuhausen	Isarvorstadt
							
Klassizismus	Neurenaissance	Nachkriegsbau	Herbergshaus	Neurenaissance	Stilaltbau	Neurenaissance	Neurenaissance

Houben Vermögensverwaltung GmbH Alter Hof 6 80331 München ☎ +49 89 29 19 00-0 www.houben.com ankauf@houben.com