

**Protokoll über die Mitgliederversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Kaufbeuren und Umgebung e.V. am 06.10.2025**

Veranstaltungsbeginn: 19:30 Uhr

Veranstaltungsort: Kolpingsaal, Adolph-Kolping-Str. 2A, 87600 Kaufbeuren

Anwesende: Mag. iur. Susen Knabner, Frau Dr. Ulrike Kirchhoff, Herr Feldmeier  
Frau Herschmann und Frau Kottulinsky, Frau Lo Re

**TOP 1 Begrüßung**

Die Vorsitzende Susen Knabner begrüßt die zahlreich erschienenen Mitglieder, sowie die Gastrednerin des Abends Frau Dr. Ulrike Kirchhoff, 1. Vorsitzende des Landesverbandes Bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V..

**TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und Beschlussfähigkeit**

Die Tagesordnung wird von den Mitgliedern einstimmig festgestellt, es bestehen keine Änderungswünsche.

**TOP 3 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 20.05.2025**

Das Protokoll ist auf der Website [www.hug-kaufbeuren.de](http://www.hug-kaufbeuren.de) unter „Über Uns - Satzung“ einsehbar. Dieser Link wurde den Mitgliedern mit der Einladung mitgeteilt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

**TOP 4 Bericht des Vorstandes**

Frau Susen Knabner erkundigte sich bei den Mitgliedern nach dem Erhalt der Mitgliederzeitung. Da keine Beanstandungen vorliegen, wird von einer ordnungsgemäßen Zustellung ausgegangen.

**TOP 5 Referat von Frau Dr. Ulrike Kirchhoff zum Thema: Aktuelles für Eigentümer**

Frau Dr. Kirchhoff berichtete über aktuelle rechtliche und politische Entwicklungen, die Eigentümer betreffen. Die Themen reichten vom Denkmalschutz über Energiefragen bis hin zu Mietrechtsänderungen. Die wesentlichen Punkte wurden wie folgt zusammengefasst:

Denkmalschutz und PV-Anlagen:

- Eine Reform des Landesdenkmalschutzgesetzes ist in Planung. Ziel ist der stärkere Schutz von Denkmälern bei gleichzeitiger Vereinfachung der Auflagen.
- Der Landesdenkmalrat setzt sich dafür ein, künftig auch PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden ausdrücklich zuzulassen – derzeit ist dies im Gesetz noch nicht verankert.

- Künftig sollen Architekten Anträge bei den unteren Denkmalschutzbehörden stellen dürfen, um Verfahren zu beschleunigen.
- Es ist ein mehrjähriges Maßnahmenpaket geplant, das auch Förderprogramme zur Sanierung und energetischen Aufwertung enthalten soll.

#### Landeswasserschutzgesetz – Wasserpennig:

- Im Rahmen der Novelle des Landeswasserschutzgesetzes wird der sogenannte Wasserpennig eingeführt – eine Abgabe auf die Entnahme von Wasser aus natürlichen Quellen.
- Diese Mittel sollen zweckgebunden für den Hochwasserschutz eingesetzt werden.
- Eine direkte Entlastung für Endverbraucher ist nicht vorgesehen.
- Es gab eine kontroverse Diskussion, insbesondere im Hinblick auf mögliche Preissteigerungen bei Wasser und die Belastung privater Nutzer.

#### Heizungsgesetz / Gebäudeenergiegesetz (GEG):

- Ab 2024 gilt die 65 %-Regelung: Neue Heizungen müssen mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen.
- Neue Förderprogramme auf Bundesebene sollen den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme (z. B. Wärmepumpen) finanziell unterstützen.
- Besonders für Vermieter stellt dies eine Herausforderung bei Investitionen und Umlagen dar.
- Auch Mieterstrommodelle, bei denen Strom aus eigenen PV-Anlagen direkt an Mieter geliefert wird, bleiben durch rechtliche Unsicherheiten und hohe Hürden in der Umsetzung stark eingeschränkt.

#### Photovoltaik – Stand der Nutzung und Förderung:

- In Deutschland sind aktuell ca. 100 Gigawatt PV-Leistung installiert – rund 20 % des Stromverbrauchs, davon etwa die Hälfte auf privaten Dächern.
- Studien zeigen, dass kleine PV-Anlagen wirtschaftlich nur tragfähig sind, wenn eine Einspeisevergütung besteht.
- Förderprogramme und gesetzlich garantierte Einspeisevergütungen bleiben daher entscheidend für private Investitionen in Solarstrom.

#### Mietrecht – aktuelle Entwicklungen:

- Mietpreisbremse: Bei Neuvermietung darf die Miete max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- Mieterhöhungen nach BGB: Nach § 558 BGB sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete möglich; Kappungsgrenze von 15 % in drei Jahren.
- Indexmiete: Koppelung an den Verbraucherpreisindex; automatische Mietanpassung bei Inflation möglich.

- Modernisierungsmieterhöhung: 8 % der umlagefähigen Kosten dürfen jährlich auf die Miete aufgeschlagen werden, mit Begrenzung auf max. 3 €/m<sup>2</sup> (bzw. 2 €/m<sup>2</sup> bei niedriger Ausgangsmiete) innerhalb von sechs Jahren.
- Schonfrist bei fristloser Kündigung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB): Wird der vollständige Mietrückstand innerhalb von zwei Monaten nach Klageeinreichung ausgeglichen, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Die ordentliche Kündigung bleibt jedoch bestehen, sofern sie separat erklärt wurde.
- Kaufbeuren hat derzeit keinen offiziellen Mietspiegel. Mieterhöhungen müssen daher anhand anderer gesetzlicher Kriterien (z. B. Vergleichswohnungen, Gutachten) begründet werden.

## TOP 6                    Anträge – Verschiedenes

Die Mitglieder wurden auf den Instagram-Account des Haus- und Grundbesitzervereins hingewiesen. Interessierte sind eingeladen, dem Account zu folgen. Zudem wurde darum gebeten, dass Mitglieder, die bislang keine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, diese bitte nachtragen lassen.

Kaufbeuren, 08.10.2025



Schriftführerin  
Jana Herschmann



1. Vorsitzende  
Susen Knabner