

4/2025



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Einladung
zur Jahreshaupt-
versammlung

Haus & Grund
Bayern

Landesverbandstag
in Dingolfing

INHALT

Aktuell

- 156 Neuer Mietspiegel München
- 157 Laptop statt Leitz-Ordner
- 161 Herzlichen Glückwunsch aus Berlin
- 163 Einladung zur Jahreshauptversammlung
- 165 Herzlichen Glückwunsch zum 70. Geburtstag
- 169 Herzlichen Glückwunsch!

Aus unserer Beratung

- 162 Die Rechtsfrage

Mietrecht

- 167 Aktuelle Rechtsprechung

Energie

- 170 Energetische Sanierung in denkmalgeschützten Gebäuden (Teil 3)

Steuerrecht

- 180 Rechtsprechung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG

München aktuell

- 184 Wohnungsbaumanager für München

Haus + Grund München

- 186 Seminare

Kurz notiert

- 189 Verbraucherpreisindex

Haus & Grund Bayern

- 174 Landesverbandstag in Dingolfing
- 191 Neues aus dem Bundestag
- 192 Recht kurz gefasst
- 193 Berichterstattung

Thema des Monats

- 200 Garten & Balkon

- 197 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: Adobe Stock – TiberiusGracchus

EDITORIAL

Nehmt den Wohnungsmarkt ernst!

„Bauen und Wohnen“ war ein Thema der Sondierungsgespräche zwischen CDU, CSU und SPD. Ob die beteiligten Parteivertreter aber wirklich verstanden haben, um was es bei diesem wichtigen Thema geht, bleibt fraglich. Denn Wohnungen bauen sich nicht von selbst; ihre Errichtung kostet viel Geld – und Nerven. Aber Wohnungen sind genau das, was fehlt. Bereits die Ampelkoalition hatte sich der Sache angenommen und verkündet, wie viele Wohnungen sie jährlich errichten lassen will: 400.000! Dieses Ziel wurde bei Weitem verfehlt, was Fachleute nicht weiter verwundert hat.

Die Sondierungspartner sind sich einig, dass Bauvorhaben beschleunigt und Normen reduziert werden sollen. Über dieses Ziel herrscht zwar schon seit Jahren Einigkeit, doch bislang wurde es nicht wirklich verfolgt. Ob dieses Mal wirklich die notwendigen Schritte unternommen werden? Zeit wäre es, denn die Situation gerade in den Ballungszentren spitzt sich zu, Wohnungen sind knapp und teuer.

Das wissen auch die Sondierungspartner und greifen daher in die Mottenkiste, um steigende Mieten zu verhindern: Die Mietpreisbremse soll verlängert werden – mal wieder. Dabei ist längst erwiesen, dass die Mietpreisbremse die Mieter nicht „schützt“. Solange Wohnraum knapp ist, steigen die Preise. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sind bereits so stark reguliert, dass sie Vermietern keine große Bewegungsfreiheit lassen. Und auch zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses werden Vermieter keine Mondpreise festlegen, sonst finden sie keine Mieter. Die Mietpreisbremse und ähnliche Maßnahmen schrecken davon ab, in den Wohnungsbau zu investieren. Doch genau diese Investitionen werden benötigt: Je größer das Angebot an Wohnungen ist, desto günstiger werden die Mieten. Das Mietrecht ist schon jetzt überreguliert, die Vorschriften sollten dringend auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft werden. Diese Überregulierungen dämpfen, ebenso wie das überregulierte und teure Bauen, die Bereitschaft in den Wohnungsneubau zu investieren. So verschärft sich das Problem weiter!

Aber vielleicht finden die Gesprächspartner ja doch noch den Mut, das Problem bei der Wurzel zu packen, das Baurecht und auch das Mietrecht zu entrümpeln. Dann klappt es auch mit dem Wohnungsmarkt.



Dr. Ulrike Kirchhoff

Herzlichst

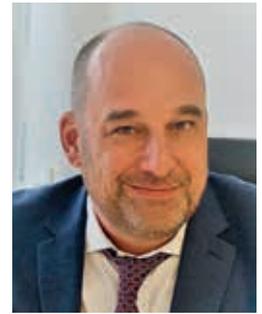
Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand Haus & Grund Bayern

Neuer Mietspiegel München

Stadt mit immer absurderen Ideen

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, München
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RA Georg Hopfensperger

Der Mietspiegel für München 2025 liegt vor. Nach der Rathaus-Umschau der Landeshauptstadt München vom 6.3.2025, beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete 5,5% im Vergleich zum Mietspiegel 2023. Die Stadt fordert deshalb von der neuen Bundesregierung eine Reform des Mietspiegels, insbesondere eine Einbeziehung aller Wohnungen, auch öffentlich geförderter Wohnungen.

Stellungnahme

Zunächst ist die Steigerung von 5,5% aus unserer Sicht keineswegs eine außergewöhnlich hohe Steigerung. Im Zeitraum Januar 2023 bis Januar 2025 ist auch der Verbraucherpreisindex für Deutschland um 5,2% gestiegen. Die von der Landeshauptstadt München benannte Steigerung der Mieten um 5,5% entspricht daher praktisch der allgemeinen Teuerungsrate, der sogenannten Inflationsrate. Auch der von der Kommune genannte Quadratmeterpreis für Bestandsmieten mit 14,47 € pro Quadratmeter liegt noch immer deutlich unter vergleichbaren Mieten in europäischen Großstädten, wie etwa Paris oder London, wo schon lange eine Miete von 32,00 bis 35,00 € und mehr pro Quadratmeter aufgerufen wird. Auch wenn die Landeshauptstadt München nach dem neuen Mietspiegel den Quadratmeterpreis für Neuvermietungen mit 17,06 € benennt, liegt dies noch immer deutlich unter den Werten des Wohnungsmarktbarometers,

der ebenfalls von der Landeshauptstadt München herausgegeben wird. Danach lag die durchschnittliche Miete für eine Neubauwohnung schon im ersten Halbjahr 2024 bei knapp 24,50 € pro Quadratmeter und für eine Bestandswohnung bei rund 21,20 € pro Quadratmeter. Soweit in der Rathaus-Umschau gefordert wird, dass künftig sämtliche Wohnungen, auch öffentlich geförderte und alle Bestandswohnungen in die Erhebung des Mietspiegels mit einfließen sollen, ist eine solche Forderung systemwidrig. Öffentlich geförderte Wohnungen betreffen ein vollkommen anderes Marktgeschehen, als dies im preisfreien Wohnraummarkt der Fall ist. Deshalb verlangt das Gesetz zu Recht, dass Wohnungen, bei denen die Miethöhe im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sind, nicht in die Mietspiegelberechnung mit einfließen dürfen. Ansonsten würde man schlichtweg Äpfel mit Birnen vergleichen. Die Idee, auch öffentlich geförderte Wohnungen bei der Erstellung des Mietspiegels zu berücksichtigen zeigt aber, dass immer neue, sogar rechtlich bedenkliche Instrumente gesucht werden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten. All dies läuft darauf hinaus, dass immer weniger private Vermieter dazu bereit sind, in den Mietwohnungsmarkt zu investieren. Auch die geforderte Abschaffung der Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse würde nur dazu führen,

dass es für Vermieter immer noch weniger rentabel würde, Wohnraum zu sanieren oder zu modernisieren.

Nachdem der Wohnungsbau praktisch tot ist, demgegenüber pro Jahr aber allein in München circa 12.000 neue Wohnungen benötigt werden, wäre es allein sinnvoll, private Immobilieneigentümer nicht mit immer neuen Mietendeckeln zu gängeln, sondern den Wohnungsbau zu fördern.

Deshalb ist niemandem damit gedient, wenn die Ausnahmen der Mietpreisbremse nun auch noch abgeschafft würden, da der ohnehin schon äußerst kostenintensive Neubau dann für private Vermieter zu einem reinen Draufzahlgeschäft verkommen würde.

Wesentlich sinnvoller wäre es, wenn künftig die Mietpreis- und Kappungsgrenzen nur noch für Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastung im Vergleich zu deren Haushaltseinkommen gelten würden. Die jetzige Mietpreisbremse gilt aber für jedermann. Dies heißt, dass sich der Chef eines Dax-Konzerns gleichermaßen auf die Mietpreisbremse berufen kann, wie etwa eine Krankenschwester. Dass dies evident ungerecht ist, liegt auf der Hand.

Bei Redaktionsschluss lag die gedruckte Version des Mietspiegels noch nicht vor. Wir werden weiter berichten.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger

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



Zertifiziert seit 2005:
 ISO 9001 durch QS-Cert

Die Rechtsfrage

Rechtsanwalt Heiko Wagener
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



RA Heiko Wagener



RA Georg Hopfensperger

Schäden an unserem Gebäude durch Bauarbeiten des Nachbarn

Frage: *Frau G aus Neuhausen fragt: Unser Grundstücksnachbar will sein bestehendes, altes Haus abreißen und plant einen Neubau. Zur Stützung der Baugrube wird er Spundwände einrammen, wir befürchten, dass es durch die Erschütterungen zu Schäden an unserem Haus kommt. Was können wir tun?*

Antwort: Zunächst werden Sie (genehmigte) Bauarbeiten Ihres Nachbarn nicht verhindern können, denn sie sind als „ortsüblich“ zu dulden, mögliche Schäden im Putz durch Erschütterungen gelten als „unwesentlich“ und ändern daran nichts (§ 1004 Abs. 2, § 906 Abs. 1 BGB). Anders kann es liegen, wenn der Nachbar einen ungenehmigten und nicht genehmigungsfähigen Schwarzbau plant (BGH, Urteil vom 21. Oktober 2005 – V ZR 169/04 – Rn. 14), oder wenn „erhebliche Schäden“ mit „hinreichender Wahrscheinlichkeit“ drohen und damit eine „konkrete Gefährdung“ besteht (s. Grüneberg BGB, 2025, § 1004, Rn. 32). Nur in diesen Fällen besteht schon vor Baubeginn ein vorbeugender Unterlassungsanspruch, durchsetzbar auch mit einer einstweiligen Verfügung. Ist das Bauvorhaben also – wie im Regelfall – zu dulden, geht es um Schadensliquidation. Dazu sollte der Zustand Ihres Hauses vor und nach den Spundarbeiten durch eine Rissdokumentation festgehalten werden. Üblicherweise wird Ihr Nachbar auf Sie zukommen und die Erstellung solcher „Rissgutachten“ auf seine Kosten anbieten. Tut er das nicht, müssen Sie selbst handeln und diese Dokumentationen rechtzeitig in Auftrag geben, am besten bei einem Sachverständigen für Gebäudeschäden. Die Rissgutachten führen zu einem „Beweis des ersten Anscheins“ für die Schadensursächlichkeit, auch wenn noch weitere Schadensursachen in

Betracht kommen, sofern Arbeiten ausgeführt wurden, die „generell geeignet“ sind, solche Schäden zu verursachen und diese Schäden „in engem zeitlichen Zusammenhang“ dann auch auftreten (OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. Juli 2014 – I-9 U 100/13; KG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2012 – 22 U 226/09 – juris). Auch wenn noch gar kein Schaden entstanden ist, dürften die Gutachtenkosten bereits als „Vorsorgeaufwendungen“ bzw. „Vorhaltekosten“ zu ersetzen sein, weil sie im Hinblick auf ein konkretes Schadensrisiko erforderlich sind (vgl. Rüßmann in: jurisPK-BGB, § 251 BGB (Stand: 23.8.2024), Rn. 43; Ersatz für Aufwendungen für Wachpersonal nach konkretem Hinweis; s.a. BGH v. 10.1.1978 – VI ZR 164/75: Kosten der Reservehaltung von Fahrzeugen sogar im Hinblick auf eine abstrakte Schadensgefahr ersatzfähig).

Haftungsgrundlage für diese Kosten und alle weiteren Schäden ist neben der allgemeinen zivilrechtlichen Deliktshaftung, die allerdings den Nachweis von Verschulden voraussetzt (§ 823 Abs. 1 BGB), insbesondere der „verschuldensunabhängige nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch“, den die Rechtsprechung aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB als Ausgleich für die Duldungspflicht ableitet und der sich gegen den „Benutzer“ des Nachbargrundstücks, hier gegen den bauenden Nachbarn, richtet. Die übrigen Baubeteiligten wie ausführende Firmen oder Planer haften nicht nach dieser Vorschrift, sondern verschuldensabhängig sowohl deliktisch (§ 823 Abs. 1 BGB) als auch vertraglich, weil die Werkverträge als Verträge zugunsten Dritter, nämlich der beeinträchtigten Grundstücksnachbarn, gelten (§ 328 BGB, LG Göttingen, Urteil vom 10. September 2020 – 8 O 224/14). Diese vertragliche

Haftung führt zu einer Beweislastumkehr, weil danach das Verschulden der Bauunternehmer nach einer Schadensverursachung zunächst einmal (widerlegbar) vermutet wird (§ 280 Abs. 1 BGB). Die Baubeteiligten haften also nur dann nicht, wenn sie belegen, dass sie die eingetretenen Schäden nicht voraussehen konnten und mussten.

Sie haften zusammen mit dem Bauherrn für alle (Folge-)Schäden als Gesamtschuldner nach dem Schadensregime des § 249 BGB. Möglich ist danach also auch eine fiktive Schadensberechnung, die keine Schadensbeseitigung voraussetzt (§ 249 Abs. 2 BGB) – anders als im baurechtlichen Werkvertragsrecht (OLG München, Urteil vom 11. September 2019 – 7 U 4531/18 – Rn. 36–37). Neben den (fiktiven) Schadensbeseitigungskosten für Risse sind auch etwaige Nutzungsbeeinträchtigungen und Wertminderungen ersatzfähig.

Zu empfehlen ist daher eine rechtzeitige und qualifizierte Beratung durch einen oder eine erfahrene/n Baurechtler/in.

Rechtsanwalt Heiko Wagener

www.isolierglastauschen.de

Neues Isolierglas statt neue Fenster!

Mehr Behaglichkeit mit neuem Wärmeschutzglas – weniger Heizkosten!
 Sanierung vor Ort! Seit 45 Jahren.

bau-ko Info Tel: 089.99 96 92 64

Energetische Sanierung in denkmalgeschützten Gebäuden

Ferdinand Guggenberger und Daniel Keller
Energie-Spezialisten GmbH



Ferdinand Guggenberger



Daniel Keller

(Fortsetzung aus 3/2025)

Teil 4: Die energetische Sanierung von Heizungen in Baudenkmalern

Die besonderen baulichen und nutzungs-technischen Anforderungen historischer Gebäude stellen spezielle Ansprüche an moderne Heizsysteme. Während in Neubauten heute Vorlauftemperaturen von 35 – 45 °C Standard sind, benötigen Baudenkmäler aufgrund ihrer baulichen Eigenschaften meist deutlich höhere Systemtemperaturen.

Wie die historische Entwicklung zeigt, wurden Gebäude bis 1950 typischerweise mit Einzelöfen beheizt, die nicht nur für Wärme sorgten, sondern durch ihren Verbrennungsluftbedarf auch eine kontinuierliche Lüftung sicherstellten. Die Umstellung auf Zentralheizungen in den 1960er-Jahren brachte dann erste Heizkörper, die mit sehr hohen Vorlauftemperaturen von 70 – 90 °C arbeiteten. Diese hohen Temperaturen waren notwendig, um die großen Räume mit ihren hohen Decken ausreichend zu beheizen.

Auch heute noch benötigen die meisten Baudenkmäler Vorlauftemperaturen von mindestens 60 – 70 °C für eine ausreichende Wärmeversorgung. Dies liegt an mehreren Faktoren: Die oft nur begrenzt mögliche Dämmung, die großen Raumhöhen von häufig über 3 Metern und die historischen Heizkörper, die für hohe Temperaturen ausgelegt sind. Diese Anforderung schränkt die Wahl möglicher Heizsysteme deutlich ein.

- Wärmepumpen, die ihre höchste Effizienz bei niedrigen Vorlauftemperaturen erreichen, sind daher in Baudenkmalern oft nicht die optimale Lösung. Ihr Einsatz ist nur sinnvoll, wenn durch umfangreiche Dämmmaßnahmen der Wärmebedarf deutlich gesenkt werden

kann oder wenn sie in einem Hybrid-system mit einem Hochtemperatur-Wärmeerzeuger kombiniert werden.

- Eine Alternative stellen moderne Biomasseheizungen dar, die problemlos die erforderlichen hohen Vorlauftemperaturen erzeugen können.
- Auch klassische Brennwerttechnik mit fossilen Brennstoffen ist eine technisch geeignete Lösung für die besonderen Anforderungen historischer Gebäude.
- Eine weitere Möglichkeit ist die Beheizung des Gebäudes über ein Wärmenetz.

Bei der Platzierung der Heizkörper hat sich die Position unter den Fenstern oder an den Außenwänden bewährt. Dies erzeugt eine Warmluftwalze, die die kalte Fallluft an den Fenstern ausgleicht.

Weitere Einsparpotentiale bietet etwa eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder eine thermische Solaranlage. Bei denkmalgeschützten Häusern können z.B. auf einer rückseitigen, nicht einsehbaren Dachfläche zum Hof hin Solarkollektoren installiert werden.

Die endgültige Entscheidung für ein Heizsystem muss immer die spezifische Situation des Gebäudes berücksichtigen und sollte in enger Abstimmung zwischen Energieberater, Architekt und Denkmalschutzbehörde erfolgen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt dabei bestimmte Anforderungen, die zu beachten sind. Empfehlenswert ist eine gesamthafte Analyse des Gebäudes durch einen Energieberater, der ein integriertes Konzept für die energetische Sanierung erstellt, das aufeinander abgestimmte Maßnahmen enthält.

Fördermöglichkeiten für Heizsysteme in denkmalgeschützten Gebäuden

Der Staat unterstützt den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme mit attraktiven Zuschüssen. Die Bundesförderung für

effiziente Gebäude (BEG EM) macht den Heizungsaustausch auch in historischer Bausubstanz deutlich erschwinglicher. Die Grundförderung beträgt 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Darüber hinaus sind verschiedene Boni möglich: Beim Austausch alter Öl-, Kohle-, Gas- oder Nachtspeicherheizungen gibt es einen Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent für Eigennutzer. Einkommensschwache Haushalte können zusätzlich einen 30-prozentigen Bonus beantragen. Gefördert werden verschiedene klimafreundliche Heizsysteme wie Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Solarthermieanlagen oder der Anschluss an ein Wärmenetz.

Wichtig ist: Mindestens 65 Prozent der Wärme müssen aus erneuerbaren Energien stammen. Der hydraulische Abgleich ist eine Fördervoraussetzung (Wir bieten Ihnen diesen Service an – professionell, zuverlässig und auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt. Damit stellen wir sicher, dass Sie alle Förderkriterien erfüllen und Ihr Projekt schnell und erfolgreich umgesetzt wird).

Die maximale Förderung beträgt demnach bis zu 70 Prozent der förderfähigen Kosten, bis zu 30.000 Euro für die erste Wohneinheit. Die Förderung wird über die KfW abgewickelt und kann nur online beantragt werden.

Teil 5: Nach der Sanierung: Das richtige Monitoring

Eine energetische Sanierung ist mit der Durchführung der baulichen Maßnahmen nicht abgeschlossen. Besonders in den ersten zwei Jahren ist eine intensive Beobachtung des Gebäudes notwendig. Denn erst im täglichen Betrieb zeigt sich, ob das entwickelte Konzept auch wirklich funktioniert.

Besonders aufschlussreich sind kontinuierliche Messungen von Temperatur und

Grußwort

Christian Bernreiter, Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Christian Bernreiter

Liebe Mitglieder von Haus & Grund Bayern, liebe Leserinnen und Leser, das eigene Zuhause ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Ort der Sicherheit und Geborgenheit und bildet eine wichtige Grundlage für eine solide Altersvorsorge. Doch das Jahr 2024 hat uns gezeigt, wie angespannt die Situation gerade im Wohnungsbau ist. Hohe Zinsen, steigende Baukosten und Unsicherheiten bei den energetischen Anforderungen erschweren viele Bauprojekte erheblich. Diese Herausforderungen werden uns auch 2025 begleiten, weshalb entschlossenes Handeln notwendig ist.

Ein wichtiger Ansatz zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bleibt die gezielte Förderung von Bauprojekten, die den Bedürfnissen breiter Bevölkerungsgruppen Rechnung tragen. Mit unserer Eigenwohnraumförderung konnten wir im vergangenen Jahr den Bau oder Erwerb von knapp 3.000 Eigenheimen unterstützen – nahezu eine Verdopplung im Vergleich zum Vorjahr. Besonders erfreulich

ist, dass wir vielen Familien und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen den Weg zu Wohneigentum erleichtern konnten. Dennoch ist uns bewusst, dass finanzielle Anreize allein nicht ausreichen, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen. Neben der Förderung von Eigenheimen setzen wir auf den Abbau von bürokratischen Hürden und schnellere Genehmigungsverfahren. Mit den seit 1. Januar geltenden Modernisierungsgesetzen haben wir wesentliche Vereinfachungen in der Bayerischen Bauordnung umgesetzt, um Bauvorhaben zu beschleunigen.

Ein weiterer zentraler Punkt bleibt das Thema Nachhaltigkeit. Die Immobilienbranche trägt eine große Verantwortung für die Erreichung der Klimaziele – von der Bauweise über die Nutzung bis hin zur energetischen Sanierung. Um ökologische Ziele mit den wirtschaftlichen Realitäten in Einklang zu bringen, setzen wir auf den Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und Eigentümern. Denn nur gemeinsam kön-

nen wir praktische und faire Lösungen finden, die uns dabei helfen, die Energiewende zu meistern.

Der Blick nach vorne zeigt sowohl Herausforderungen als auch Chancen. Ich setze mich weiterhin für verlässliche Rahmenbedingungen in Bayern und auf Bundesebene ein, die Eigenheimbesitzer unterstützen. Dazu gehören die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer sowie steuerliche Entlastungen bei der Erbschaftsteuer. Es ist an der Zeit, steuerliche Hürden abzubauen, die die Eigentümer unnötig belasten.

Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass jeder Mensch ein Zuhause findet, das seinen individuellen Bedürfnissen entspricht. Nur im Schulterschluss von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft können wir Lösungen schaffen, die langfristig Bestand haben.



Brunnen Hans im Glück

Foto: Daxl-Eiglsperger

Dritte Verordnung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO)

Das Gesetz für Schornsteinfeger wurde am 21. Januar 2025 geändert. Diese Änderung bringt mehr Freiheit bei der Neugestaltung des Wärmemarktes. Eine wichtige Neuerung ist, dass jetzt auch angestellte Meister die Feuerstättenschau und damit verbundene Aufgaben durchführen dürfen. Sie können den Schornsteinfegermeister bei diesen Arbeiten vertreten. Das macht die Arbeit im Schornsteinfegerhandwerk flexibler. Wegen dieser Änderung musste auch die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) angepasst werden. Die Änderung beinhaltet vor allem neue

Regelungen zur Vertretung und zur Gebührenerfassung. Gebühren fallen u.a. an, wenn jemand weniger oft kehren lassen möchte, aber der Antrag dafür abgelehnt wird. Auch die Gebühren für Überprüfungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden angepasst. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Erhöhung des Arbeitswerts. Dieser Wert ist wichtig für die Berechnung der Gebühren. Er wurde zuletzt 2020 erhöht und steigt jetzt um 0,20 Euro auf 1,40 Euro. Diese Erhöhung soll die gestiegenen Preise und Kosten ausgleichen. All diese Änderungen sollen dazu



Deutscher Bundestag / Achim Melde

beitragen, dass Schornsteinfeger ihre Arbeit besser an die neuen Anforderungen anpassen können. SF

Das Bürokratieentlastungsgesetz

Das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) bringt bedeutende Neuerungen für die Wohnungswirtschaft mit sich, die darauf abzielen, bürokratische Hürden abzubauen und Prozesse zu vereinfachen. Ein zentraler Aspekt ist die Formerleichterung in verschiedenen Rechtsbereichen, insbesondere im Gewerberaummietrecht. Künftig genügt für Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen sollen, die Textform anstelle der bisher erforderlichen Schriftform. Dies bedeutet, dass eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, wie etwa eine E-Mail, ausreichend ist. Für Vermieter ergeben sich weitere praktische Erleichterungen. Bei der Betriebs-

kostenabrechnung können dem Mieter die zugrundeliegenden Belege in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden. Dies vereinfacht den Prozess erheblich, da die Vorlage von Originalbelegen nur noch in Ausnahmefällen erforderlich sein wird. Auch für Mieter gibt es Vereinfachungen: Der Widerspruch gegen eine Kündigung kann künftig in Textform erfolgen, was den Prozess für beide Seiten erleichtert. Eine weitere wichtige Änderung betrifft die Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege. Diese werden von zehn auf acht Jahre verkürzt, was insbesondere die Kosten für die digitale Einlagerung reduziert. Schließlich bringt das BEG IV auch Er-

leichterungen im Bereich des Mess- und Eichwesens. Seit dem 1. Januar 2025 ist die Anzeigepflicht bei der Eichbehörde für neue oder erneuerte Messgeräte entfallen. Dies betrifft insbesondere Wasser-, Wärme- und Kältezähler und reduziert den bürokratischen Aufwand. Insgesamt zielen diese Änderungen darauf ab, die Wohnungswirtschaft von überflüssiger Bürokratie zu entlasten und Prozesse durch die Nutzung digitaler Möglichkeiten zu optimieren. Dies dürfte zu einer spürbaren Effizienzsteigerung in der Branche führen. SF

Wir sind jetzt auf Social Media Folgen Sie uns!

Gute Nachrichten! Sie finden uns jetzt auch in den Sozialen Medien. Dort versorgen wir Sie mit aktuellen Neuigkeiten, spannenden Einblicken und exklusiven Inhalten rund ums Eigentum, das Vermieten und Wohnen.

Folgen Sie uns auf Instagram und Facebook unter @hug.bayern oder scannen Sie die QR-Codes und bleiben Sie immer auf dem Laufenden! Kommentieren, teilen und liken Sie – wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Seien Sie dabei und werden Sie Teil unserer digitalen Community!



Like us



HUG.BAYERN

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG BERCHTESGADEN

Umsetzung der Klimaziele

Zur alljährlichen Jahreshauptversammlung hieß Hans-Jürgen Kortenacker, zweiter Vorstand von Haus & Grund Berchtesgaden, die Mitglieder herzlich willkommen und bedankte sich für das Erscheinen. Er eröffnete die Versammlung mit einem Kurzbericht und schilderte darin u.a. die Auswirkungen der Grundsteuerbescheide und die unterschiedlichen Ergebnisse, die in der Region entstanden sind. Kortenacker rief die Mitglieder dazu auf, an der Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland teilzunehmen, da die Ergebnisse für alle wichtige Erkenntnisse liefern. Anschließend präsentierte Monika Fischer den Kasernenbericht. Dieser zeugte von einer soliden Kasernenführung, wodurch einer Entlastung des Vorstands nichts im Wege stand.

Die Vortragsreihe wurde von RAIN Anna-Julia Stumvoll eröffnet, die den Mitgliedern anschaulich erläuterte, wie eine Mieterhöhung durchgesetzt werden kann und

welche entscheidende Rolle dabei eine Vergleichsmietendatenbank spielt. Anschließend referierte RAIN Susanne Fischer, Syndikusrechtsanwältin von Haus & Grund Bayern, über aktuelle gesetzliche Änderungen, wobei sie besonders das Solarpaket und die neuen Regelungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien in den Fokus rückte. In diesem Kontext wurden auch die innovativen Bestimmungen zu Steckersolargeräten, besser bekannt als Balkonkraftwerke, eingehend dargestellt. Den Abschluss bildete ein aufschlussreicher Vortrag von Hans-Jürgen Kortenacker, der die Herausforderungen im Zusammenhang mit Immobilien beleuchtete und die zukünftige Entwicklung anhand aussagekräftiger Statistiken veranschaulichte.

Die Versammlung wurde schließlich von Hans-Jürgen Kortenacker mit einem herzlichen Dank an die Referentinnen und die engagierten Mitglieder abgeschlossen. SF



V.l.n.r.: Monika Fischer, Hans-Jürgen Kortenacker, RAIN Anna-Julia Stumvoll, RAIN Susanne Fischer



**Niemand
vermittelt
weltweit
mehr
Immobilien!**

**Kommen Sie gleich zur
Nummer 1.**



Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX und ist auch in München auf Expansionskurs. RE/MAX Prime hat in Ihrer Nachbarschaft neu eröffnet!

Wir begrüßen Sie in München in der Baldurstraße 29. Kommen Sie vorbei, um sich ein Bild von uns zu machen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

www.remax-prime.de
T 089 904 204 680

RE/MAX
Prime

Die fachgerechte Abdichtung des Balkonbodens ist entscheidend

Eine große Rolle spielt auch die Optik des Balkonbodens, schließlich hat sie eine große Wirkung auf die gesamte Gestaltung des Freiluftzimmers. Die Auswahl an Bodenbelägen ist ähnlich groß wie im Wohnbereich. Von Fliesen über Holzdielen, Naturstein, sogenannte WPC-Dielen oder Flüssigkunststoff – jedes Material hat seine Vor- und Nachteile. In jedem Fall ist es unverzichtbar, den Untergrund und die Anschlüsse zur Fassade gegen Regenwasser abzudichten. Zudem sollte je nach Art der Balkonentwässerung bei der Verlegung des Bodenbelags auf ein Gefälle zum Bodenablauf geachtet werden. Als Faustformel gilt: Ein Gefälle von 2 Prozent ist ausreichend. Dies bedeutet, dass pro Meter Strecke der Höhenunterschied zwischen Fassade und Entwässerung 2 Zentimeter betragen sollte. Ist der vorhandene Balkonbelag einfach nur durch die Witterung in die Jahre gekommen, sind wasserresistente Outdoor-Teppiche eine unkomplizierte und kostengünstige Möglichkeit, das Freiluftzimmer aufzupeppen.



Foto: Ikea

Pflanzkübel als Sichtschutz

Damit die Ruheoase tatsächlich als solche funktioniert, sind Schattenspender und Sichtschutz unentbehrlich. Ein effektiver und gleichzeitig nachhaltiger Sichtschutz zum Nachbarn sind Pflanzgefäße, die mit hohem Bambus oder Gräsern bewachsen, nicht nur im Sommer den Balkon in eine grüne Oase verwandeln. Wer lieber blühende Pflanzen bevorzugt, setzt auf großblütige und frostharte Rispenhortensien.

„Bei länglichen Balkons lassen sich mit Pflanzgefäßen sogar wunderbar Zonen schaffen. Mit ihnen kann man beispielsweise einen Loungebereich mit Sessel oder Sofa vom Essbereich trennen“, schwärmt Natascha Gudewer, Marketingleiterin des gleichnamigen Gartenmöbelhauses in Hamburg. Als Schattenspender ist natürlich eine Markise ideal. Sie lässt sich je nach Sonnenstand per Knopf-

druck oder App ein- und ausfahren. Befindet sich die Wohnung mit Balkon in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), muss die Montage allerdings von den Miteigentümern gemäß der jeweiligen Satzung genehmigt werden.

Susanne Speckter
Freie Autorin



FÜR SAUBERES WASSER

Wir helfen Ihnen **SCHNELL + KOMPETENT** bei

- ✓ Rost im Trinkwasser
- ✓ Verkalkten Leitungen
- ✓ Legionellenbefall
- ✓ Leitungs-Leckagen

SERVICE BUNDESWEIT

Telefon: 089 51 65 68 51

info@schelle-wassertechnik.de
www.schelle-wassertechnik.de



Zaunteam

Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit eine pflegeleichte Lösung.

Jetzt GRATIS-Katalog anfordern!

Gratis-Tel. 0800 84 86 888



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 die Gier nicht im Vordergrund steht und 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:

