

www.hausundgrund-nuernberg.de

Juni 2021 | 130. Jahrgang | B 3561

# Haus & Grund

Hausbesitzer Magazin – Informationen für Eigentümer



## HAUS & GRUND NÜRNBERG INTERN

- Geschäftsbericht des H&G Nbg. für das Geschäftsjahr 2020
- Einladung zur Mitgliederversammlung H&G Nbg. Seite 8

## POLITIK

- Wohnen in der Stadt oder auf dem Land?

## WEG

- Erwerb einer Eigentumswohnung: Schadensersatz für Mängel

der fliesenleger seit 1920 

**ott & neukam**

Ausführung sämtlicher  
Wand-, Boden-, Mosaikbeläge  
und Wohnkeramik

Seebacher Straße 1 · 90431 Nürnberg  
Tel.: 0911 32 88 77 · Fax: 0911 31 72 50  
mail: ott-neukam@t-online.de · web: www.ott-neukam.de

**Schöwitz**  
GmbH & Co. KG

**Malerbetrieb**  
**Gerüstbau & Verleih**  
**Fassaden u. Altbaurenovierungen**

90441 Nürnberg Dianastraße 106-108  
www.malerbetrieb-schoewitz.de  
**Telefon 0911/49 39 76**

Undichte Fenster?  
Dichtungen fräst ein:

**Glaseri**  


www.ruehliglas.de

Renovierungsfenster  
ohne Schmutz- und Brecharbeiten

- Rep-Service
- Duschcabinen
- Kellerfenster
- Fenster in Holz, Kunststoff, Alu
- Vordächer
- Haustüren
- Ganzglastüren,
- Dachflächenfenster
- Fliegengitter

**Leiblstr.12, 90431 Nürnberg**  
**Tel.: 317241 Fax 314597**

Ein Meisterbetrieb der Glaserinnung

**Walter Bedachungen**  
MEISTERBETRIEB



Ihr Partner auf dem Dach

Dachumdeckungen - Dachreparaturen - Flachdachsanie rung

**Walter Bedachungen**

Tel. 0911/49 39 76  
Fax 0911/28 500 766  
Mobil 0172/810 32 91  
email: cuba@gerhardburzer.de

Mittagstraße 12  
90451 Nürnberg  
www.walter-bedachung.de

Sie haben eine  
renovierungsbedürftige  
Immobilie in guter  
Wohnlage von Nürnberg  
und Umgebung?

**WIR KAUFEN  
WOHNUNGEN UND HÄUSER,**

auch mit (sehr) hohem Renovierungsaufwand. Schnelle Entscheidung, gesicherte Finanzierung, seriöse und zügige Abwicklung. Im Kaufvertrag stellen wir Sie von jeder Mängelhaftung frei und übernehmen auch gerne die Wohnungsauflösung.

Telefon: 0911-2525990  
E-Mail: gm@laureo.de

 **LAUREO**  
IMMOBILIEN CONSULTING

→ Wir suchen laufend:  
**Mehrfamilienhäuser**  
für unseren aktiven Kundenkreis  
**Tel. 0911/79 19 91**  
Immobilien Brewer 

*Handwerk liegt uns  
im Blut.*  
Seit 1924.



**SCHMITT**  
PETER + ERICH

**IHR MEISTERBETRIEB FÜR**  
SANITÄR - HEIZUNG - DACHDECKEREI - FLASCHNEREI - WASSERSCHADENSANIERUNG  
KANAL - METALLBAU - SCHLOSSEREI - WOHNUNGSKOMPLETTSANIERUNG

P + E SCHMITT GMBH & CO. KG · DORFÄCKERSTRASSE 41 · 90427 NÜRNBERG · ☎ (09 11) 32 41 60 · WWW.P-E-SCHMITT.DE

**Jetzt  
Termin  
vereinbaren!**

*Putzen nach  
Hausfrauenart!*

**WIR HABEN  
KAPAZITÄTEN FREI!**

- Treppenhäuser
- Privathaushalte
- Büros



einfach-sauber-gut.de

Diana Dietlein  
Tel.: 0911 - 891 31 30  
Fax: 0911 - 891 31 50  
info(at)einfach-sauber-gut.de

## INHALT

### Haus & Grund Nürnberg intern

- 13** Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2020
- 15** Bilanz: Gewinn- und Verlustrechnung 2020 Haus & Grund Nürnberg

### Wirtschaft & Politik

- 6** Belastungen für private Vermieter nicht mehr tragbar
- 7** Interview mit Christian Lindner, FDP: „Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums“
- 10** Studie zu Immobilienpreisen: Kräftige Preissteigerungen

### WEG

- 31** Erwerb einer Eigentumswohnung: Schadensersatz für Mängel

### Sonstiges

- 34** Denkmalschutz: Zu Hause in einer besonderen Immobilie

### Buchtipps

- 35** Nachbars Garten

### Service für Mitglieder

- 28/29** Beratungen für Mitglieder
- 32/33** Anschriften und Öffnungszeiten der Vereine

#### Titelbild:

Das Wohnhochhaus WoHo soll in Berlin-Kreuzberg entstehen. Der 98 Meter hohe Turm mit 29 Geschossen wäre das höchste aus Holz erbaute Gebäude mit KfW-40 Standard. Das norwegische Architekturbüro Mad arkitekter gewann den Realisierungswettbewerb.

#### Impressum:

Herausgeber (Verfasser): Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.  
Verantwortlich: Gerhard Frieser, Vorsitzender  
Verlag und Vertrieb: Grund- und Hausbesitz-Verwaltungs- und Verlagsgesellschaft m.b.H. des Nürnberger Grund- und Hausbesitzervereins, Postfach 2936, 90013 Nürnberg, Tel.: 0911 - 376 578 - 0, Fax-Nr.: 0911 - 376 578 - 150, verlag@hausundgrund-nuernberg.de  
Redaktionsleitung: Gerhard Frieser  
Redaktion, Anzeigenverwaltung: Gerhard Frieser, Färberplatz 12, 90402 Nürnberg  
Tel: 0911 - 376 578 - 0, Fax: 0911 - 376 578 - 150, anzeigen@hausundgrund-nuernberg.de  
Titelfoto: Visualisierung Mad arkitekter  
11 Ausgaben im Jahr.  
Alle redaktionellen Beiträge geben grundsätzlich die Meinung des Verfassers wieder. Die Hausbesitzer-Zeitung ist für Mitglieder folgender Vereine im Mitgliedsbeitrag enthalten: Nürnberg, Fürth, Hersbruck, Hof, Kulmbach, Schwabach, Lauf, Schweinfurt, Ansbach und Herzogenaurach.  
Druck + Layout: Osterchrist Druck & Medien, Lübener Straße 6, 90471 Nürnberg



## 4 Wohnen in der Stadt oder auf dem Land?



Einem Teil unserer heutigen Ausgabe liegen Beilagen der Firma AlgenHans GmbH bei. Wir bitten unsere Leser um Beachtung.



## Denkmalschutz:

Zu Hause in einer besonderen Immobilie

34

# Wohnen in der Stadt oder auf dem Land?



Wohnen Sie lieber auf dem Land oder in der Stadt? Nicht erst seit der Corona-Pandemie scheint das Rennen in die Städte unterbrochen. Tatsächlich liegen aber die Motive und Präferenzen der Haushalte für einen bestimmten Wohnstandort eher im Nebel. Die Immobilien-Ökonomen des IW Köln haben nun versucht, diesen Nebel zu lichten.

Um mehr über die bevorzugten Wohnstandorte und die Anforderungen an das Wohnen der Menschen zu erfahren, wurde ein Auswahlexperiment mit 1.000 Befragten durchgeführt. Die Präferenzen der Befragten wurden durch wiederholte Auswahlentscheidungen zwischen unterschiedlichen Wohnoptionen – wie beispielsweise Wohnstandort in Stadt oder Umland, Eigentumsform oder Wohnkostenbelastung – offenbart. Zwei von neun Optionen ragen dabei heraus. Besonders wichtig ist den Befragten der Objekttyp, also ob es sich um Einfamilienhäuser oder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt. Darauf folgt als zweitwichtigstes Kriterium die Wohnkostenbelastung, also der Anteil der Ausgaben für Wohnen am Einkommen.

## Einfamilienhaus wird bevorzugt

Vor dem Hintergrund der jüngsten Debatte um die Einfamilienhäuser besonders interessant: Es gibt eine eindeutige Präferenz unter allen Gruppen für die unterschiedlichen Formen von Einfamilienhäusern. Selbst Mieter aus Großstädten und Ein-Personen-Haushalte bewerten die Wohnform Mehrfamilienhaus schlechter als die des Einfamilienhauses. In welcher

Lage am liebsten gewohnt wird, hängt stark vom gegenwärtigen Lebensmittelpunkt ab. Wer bereits in der Großstadt lebt, bevorzugt in der Regel auch die urbanen Lagen in der Großstadt. Wer in einer Kleinstadt lebt, lehnt die Großstadtzentren als Wohnstandort eher ab.

## 40 Minuten pendeln akzeptabel

Schnelle Anbindungen werden grundsätzlich von allen Befragten bevorzugt. Aber auch Reisezeiten im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) von bis zu 40 Minuten zum Hauptbahnhof werden von den meisten Befragten noch akzeptiert. Ähnlich lange Reisezeiten ins Zentrum mit dem Pkw werden genauso akzeptiert. Die IW-Ökonomen leiten daraus ab, dass viele Haushalte gerne ins Umland ausweichen würden, wenn sie dort bei einer geeigneten Anbindung den Wunsch nach einem Einfamilienhaus realisieren könnten. Wichtig war nahezu allen Befragten, dass die Nahversorgung fußläufig zu erreichen ist.

## 40 Prozent Wohnkostenbelastung akzeptiert

Bei der akzeptierten Wohnkostenbelastung liegen öffentliche Debatte und Umfrage-

ergebnisse weit auseinander. Anders als gerne vermutet, wird eine Wohnkostenbelastung von bis zu 40 Prozent von den Befragten akzeptiert. Eine geringere Wohnkostenbelastung wird natürlich stark bevorzugt, aber bei vielen Gruppen gibt es erst dann einen Malus bei der Bewertung der Wohnoption, wenn der Wert 40 Prozent übersteigt, so die IW-Ökonomen.

## Anzahl der Räume wichtiger als Wohnfläche

Sowohl sehr kleine als auch sehr große Wohnflächen werden insgesamt eher kritisch gesehen. Eine Wohnfläche von 90 bis 120 Quadratmetern wird von den meisten Befragten als optimal angesehen. Für Ein-Personen-Haushalte werden 50 bis 75 Quadratmeter als ideal gesehen. Wichtiger als die Wohnfläche insgesamt ist vielen Befragten, dass die Wohnung genügend Räume bietet. Die IW-Forscher resümieren, dass nicht immer größere Wohnungen gefordert sind, sondern die Wohnfläche besser nutzbar gemacht werden sollte.

*Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik*

ZENTRALVERBANDSTAG 2021

# Prominent und digital

Beim Zentralverbandstag am 10. und 11. Juni 2021 erwarten die Teilnehmer viel Prominenz aus der Politik sowie spannende Diskussionen mitten im Wahlkampf – und das erstmalig online. Verfolgen Sie das Event im Live-Stream!

Der 135. Zentralverbandstag wird ein ganz besonderer. Zum ersten Mal findet die Veranstaltung online statt – und liegt damit ganz im Zeichen der Zeit von Corona und der Digitalisierung. Das zukunftsweisende Format ermöglicht es nicht nur Haus & Grund-Mitgliedern, sondern auch der breiten Öffentlichkeit, die spannenden Podiumsdiskussionen zu verfolgen.

Zur Eröffnung sprechen Armin Laschet, Kanzlerkandidat und Bundesvorsitzender der CDU, sowie Paul Zimiak, Generalsekre-

tär der CDU. In der Podiumsdiskussion „Perspektive Eigentum“ erwarten wir gespannt, wie Bundesministerin Franziska Giffey (SPD) Stellung bezieht zu Themen wie dem Einfamilienhaus und der Vermögensbesteuerung – und welche Gegenpositionen von CDU und FDP vertreten werden. Wie teuer wird die Energiewende noch? Und wie steht es mit der Solarpflicht? Wenn Sie sich diese Fragen stellen, verfolgen Sie die Podiumsdiskussion „Energiepolitik“. Brisant wird es auch beim „Mietrecht“. Erfahren Sie,

welche Versprechungen Kevin Kühnert (SPD) für Mieter bereithält und welche Gegenpositionen Haus & Grund vertritt.

Wir freuen uns auf anregende und kontroverse Diskussionen, kritische Blickwinkel und neue Erkenntnisse. Seien Sie beim 135. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland dabei!

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

Zum Live-Stream gelangen Sie zu den angegebenen Uhrzeiten über unsere Homepage auf [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de).

## N-ERGIE

# Neue Heizung? Einfach mieten!

Bis zu  
**1.800 Euro**  
Förderung  
sichern!

**10 Jahre Garantie, ohne Anschaffungskosten – ohne Risiko.**

- UMSORGT** Beratung, Installation und Service durch Fachhandwerker der Region.
- KOSTENSICHER** Monatlicher Fixpreis über die gesamte Laufzeit – ohne Anschaffungskosten.
- SORGENFREI** 10 Jahre Garantie sowie Wartung und Reparaturen inklusive.
- INDIVIDUELL** Auswahl zwischen verschiedenen Brennstoffen.

Mehr Informationen unter **0911 802-58200** oder unter [www.n-ergie.de/heizung](http://www.n-ergie.de/heizung)

# Wir kümmern uns um Ihr Zuhause!

Seit über  
**25 Jahren**  
Erfahrung

## SCHALLER IMMOBILIEN

**Verkauf und Vermietung**

Deutschherrnstraße 47 | 90429 Nürnberg  
 Telefon 0911 / 9 94 37 23 | Mobil 0172 / 8 10 68 02  
[info@schaller-immobilien.de](mailto:info@schaller-immobilien.de) | [www.schaller-immobilien.de](http://www.schaller-immobilien.de)

**BERATUNG.DE**  
DAS EXPERTENPORTAL

Proven Expert  
**TOP EMPFEHLUNG 2018**

## Wohnungsbau fördern, statt Umwandlungen zu verbieten

Das Umwandlungsverbot kommt! Als Mittel gepriesen, das Mieter vor einer Verdrängung durch die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen schützt, soll es nun den Wohnungsmarkt richten. Verkannt wird, dass der Verdrängungseffekt von Umwandlungen gar nicht belegt werden kann. „Klar ist dagegen, dass Umwandlungsverbote Eigentümer dazu zwingen, nicht mehr nur eine von mehreren Wohnungen, sondern vielmehr das ganze Mietshaus zu verkaufen – und zwar im Zweifel an Großinvestoren!“ stellt Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern fest. Damit werden vermietende Privatpersonen aus dem Markt gedrängt. Aber auch die Mietverhältnisse ihrer Mieter werden bei einem Verkauf an Großinvestoren sicher nicht einfacher.

Das Umwandlungsverbot soll nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Doch gerade in diesen Gebieten wäre ein Verkauf von Privatimmobilien an Großinvestoren für Mieter besonders bedenklich. Insbesondere für Eigentümer kleinerer Wohneinheiten sieht der Gesetzgeber zwar eine Ausnahmeregelung vor. Danach gilt das Umwandlungsverbot nicht für solche Wohngebäude, in denen sich nicht mehr als 5 Wohnungen befinden. Doch diese durchaus sinnvolle Regelung kann von den Ländern durch Rechtsverordnung gleich wieder eingeschränkt und die Grenze auf 3 Wohnungen reduziert werden. Die Krise am Wohnungsmarkt wird sicher nicht durch immer mehr Gebote und Verbote gelöst. Dr. Kirchhoff fordert: „Das Gebot der Stunde ist es, den Wohnungsbau zu fördern, wieder Sozialwohnungen zu bauen, Bürokratie und damit Kosten zu reduzieren und vor allem das zu tun, was der Name des Gesetzes verspricht: Bauland zu mobilisieren – nun aber tatsächlich!“

## HAUS & GRUND ENTSETZT ÜBER TEILUNG DES CO<sub>2</sub>-PREISES

# Belastungen für private Vermieter nicht mehr tragbar

„Dass Vermieter nun 50 Prozent der von den Mietern verursachten CO<sub>2</sub>-Kosten tragen müssen, ist nicht akzeptabel.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke den jüngsten Beschluss der Bundesregierung. Der Vermieter habe keinen Einfluss darauf, wie viel der Mieter heizt oder wie viel Warmwasser er verbraucht. Klimaschutzpolitisch sei dieser Beschluss daher kontraproduktiv. Das Geld, das der Vermieter für den CO<sub>2</sub>-Preis ausgeben müsse, werde künftig für energetische Sanierungen fehlen.

Warnecke kündigte an, diese Regelung verfassungsrechtlich prüfen zu lassen.

Er rechne zudem damit, dass viele Vermieter nun die Mieten erhöhen müssten, um die zusätzliche finanzielle Belastung kompensieren zu können. „Der Regierungsbeschluss wird zu einer tieferen Spaltung der Gesellschaft führen. Die Bundesregierung möchte offensichtlich die großen Lasten der Energiewende im Gebäudebestand auf die 3,9 Millionen privaten Vermieter abwälzen. Gleichzeitig wird ihnen durch überzogene Mietregulierungen die finanzielle Grundlage entzogen. Am Ende der Kanzlerschaft Angela Merkels ist das vermietete Privateigentum in akuter Gefahr“, sagte Warnecke.

— Anzeige —

[www.schimmelsachverstand.com](http://www.schimmelsachverstand.com)

**BROCHIER  
BAD  
WERK**

Mit Sorgenfrei-Garantie.

# Genau mein Bad!

Virtuell geplant.  
Real perfekt umgesetzt.

Sehen Sie Ihr neues Bad live, bevor es eingebaut ist. Mit unserer VR-Brille erhalten Sie einen einzigartigen Raumeindruck – als ob Sie sich bereits darin bewegen. Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns im **BROCHIER BADWERK**. Wir freuen uns auf Sie!

Marthastraße 55  
(Ecke Ostendstraße), Nürnberg

[brochier-badwerk.de](http://brochier-badwerk.de)

INTERVIEW MIT CHRISTIAN LINDNER, FDP

# „Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums“

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. Zum Auftakt begrüßen wir Christian Lindner, Bundesvorsitzender der FDP, der mit Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, über Eigentum sowie die aktuelle und zukünftige Wohnungspolitik diskutiert. Moderiert von Maximilian Flüge wurde das Gespräch aufgezeichnet und ist als vierte Folge unseres Podcasts „Wohnen in Deutschland“ erschienen.

**Flüge:** Heute sind wir zu Gast bei Christian Lindner. Herrn Warnecke und mir ist es eine besondere Freude, Sie in unserer Podcast-Reihe begrüßen zu dürfen und ein persönliches Gespräch hier im Bundestag mit Ihnen zu führen – natürlich mit Abstand und Negativtest.

**Lindner:** Ich habe mich sehr über die Einladung gefreut. Endlich trifft man mal wieder Freunde des Eigentums hier. Dafür gibt es keine Mehrheit mehr im Deutschen Bundestag – momentan.

**Warnecke:** Da haben Sie leider Recht. Aber hoffentlich ändert sich das in der Zukunft – wir zählen auf Sie.

**Lindner:** Und ich hoffe auf Sie. Denn 2021 werden mit der Bundestagswahl die Weichen neu gestellt – für die Zwanzigerjahre und darüber hinaus.

**Flüge:** Ich höre da eine gewisse Nähe der FDP zu den Werten von Haus & Grund heraus. Aber Sie beide liegen sich noch nicht kumpelhaft in den Armen. Warum?

**Warnecke:** Das mag an meiner spröden norddeutschen Art liegen – oder an Corona. Aber im Ernst: Inhaltlich gibt es eine parallele Ausrichtung. Eigentum und Freiheit, das sind zwei Seiten derselben Medaille, die einfach zusammengehören. Eigentum gibt es nur in freiheitlichen Gesellschaften und frei ist man, wenn man Eigentum hat, in dem man sich frei entfalten kann. Das sind zwei Grundrechte und

die Grundlage der Demokratie in unserem Land, für die sowohl die FDP als auch Haus & Grund stehen.

**Lindner:** Wir setzen uns für das Eigentum ein, aber nicht aus Liebdienerei mit Eigentümern, sondern aus einer gesellschaftspolitischen Grundüberzeugung. Im Zusammenhang mit dem Denkanstoß aus der grünen Partei, es möge keine Einfamilienhäuser mehr geben, ist bekanntlich eine Debatte entbrannt. In diesem Zusammenhang las ich neulich, dass das Streben nach Eigentum im Grunde völlig überkommen sei. Das passe nicht mehr in unsere Zeit, die von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und der Sharing Economy geprägt ist. Und ich habe eine Gegenposition aus einer gesellschaftspolitischen Sicht.

**Flüge:** Und die Gegenposition lautet?

**Lindner:** Zunächst einmal ist das mietfreie Wohnen im selbstgenutzten Eigentum die beste Absicherung gegen Altersarmut oder die Furcht vor sozialem Abstieg im Alter. Es ist zugleich eine sichere Form der Vorsorge für schwierige Lebensphasen. Und mehr noch: Wer im Eigentum lebt, interessiert sich für seine Nachbarn, er pflegt sein Eigentum, er interessiert sich für die anderen Menschen in seiner Straße, für seine Gemeinde und das Gemeinwesen insgesamt. Wenn jemand vielleicht nur für eine kurze Zeit einer von vielen anonymen Mietern in einer großen Wohneinheit ist, besteht die Gefahr, dass das Interesse am Gemeinwesen zurückgeht. Deshalb: Wenn man sich für gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt einsetzt, dann ist ein Schlüssel auch, ▶

Sie wollen eine  
Immobilie verkaufen?



Für unsere vorgemerkten Bankkunden suchen wir:

- Mietshäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnanlagen

Carmen A. Rieger  
Geschäftsführerin

Seriöse und ruhige  
Abwicklung!

**ImmoService GmbH**

VR-Banken Metropolregion Nürnberg



0911/ 23 55 69-0

[www.immoservice.de](http://www.immoservice.de)

Sie suchen Lösungen für  
Ihre Haustechnik?

Ihr Profi für  
Elektro, Sanitär, Heizung

// Traumbäder komplett  
// Regenerative Energien  
// Satellitentechnik  
// Sprechanlagen mit Bildschirm  
// Netzwerke  
// E-Check  
// Wartung Ihrer Heizung  
// KNX - intelligente Haussteuerung

0911-70 40 48-22

info@e-engelhardt.de  
Fragen Sie uns!

**ENGELHARDT**  
Elektro · Sanitär · Heizung

...alle Energie für Ihr Zuhause

mehr Menschen Eigentum zu ermöglichen. Deshalb brauchen wir solch eine Politik. Wir machen aber nicht nur für Eigentümer Politik, sondern auch für Mieter. Nur wir ziehen eine andere Konsequenz aus diesem Einsatz, als das unsere geschätzten Mitbewerber machen. Die Mitbewerber glauben, sie machen eine gute Politik für die Mieter mit der Mietpreisbremse. Wir sagen, wir machen eine gute Politik für sie, wenn es ein umfängliches Angebot gibt und jeder Mietinteressent zwischen unterschiedlichen Vermietern wählen kann, weil nämlich viele neue Wohnungen gebaut werden, weil Bauflächen ausgewiesen werden, weil das Erstellen von neuem Wohnraum nicht so teuer ist, weil es Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt.

**Flügge:** Warum wird eigentlich nicht mehr gebaut, um das Wohnraumangebot zu erhöhen?

**Lindner:** An manchen Stellen wird nicht genug Siedlungsfläche ausgewiesen.

Manche Kommunen streiten über Jahrzehnte, ob an einer Stelle ein neuer Stadtteil entstehen darf. Eine Rolle spielt aber auch die politische Vorgabe, den Flächenverbrauch in Deutschland massiv zu begrenzen. Ich halte das für etwas kurzsichtig, weil wir Bereiche in Deutschland haben, wo wir viele ungenutzte Flächen haben; auf der anderen Seite erleben wir eine Urbanisierung. Da müssen neue Räume erschlossen werden.

**Flügge:** Herr Warnecke, was bräuchte es Ihrer Meinung nach für Gesetze?

**Warnecke:** Letztendlich müssen diejenigen ermutigt werden Wohnraum anzubieten, die das können. Dann hat man hinterher auch genug Wohnraum zur Verfügung. Das geht aber nicht von heute auf morgen, da man nicht so schnell bauen kann. Aber man sieht ja hier in Berlin mit

Dies ist eine redigierte, gekürzte Fassung des Gesprächs. Den gesamten Austausch können Sie als Podcast unter <https://t1p.de/eigentum2021> hören.

dem Mietendeckel eine Politik, die sich ausschließlich auf den Mieter fokussiert. Wir sehen, dass die Vermieter nicht mehr willens und nicht mehr in der Lage sind, Wohnraum anzubieten. Mit der Konsequenz, dass die Zahl der Mietwohnungen in Berlin dadurch um 50 Prozent abgenommen hat. Und gleichzeitig hat die Zahl der zum Verkauf stehenden Wohnungen um fast 40 Prozent zugenommen. Das heißt: Den Mietern geht es durch den Mietendeckel tatsächlich schlechter. Und diejenigen, die Wohnungen anbieten könnten, gehen aus dem Markt heraus und verkaufen dann an selbstnutzende Eigentümer. Das ist nicht Sinn und Ziel des Mietendeckels. Im Endeffekt sieht man, was passiert, wenn man singular das Interesse einer Gruppe in Betracht zieht und die Zusammenhänge außer Acht lässt. Die Konsequenzen werden nicht mehr

## Haus & Grund Nürnberg und Umgebung e.V.

# Einladung zur Mitgliederversammlung

Bitte Teilnahme vorab anmelden unter **0911/3765780** oder **verein@hausundgrund-nuernberg.de**

Mund- und Nasenschutzpflicht

Der **Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.** lädt seine Mitglieder ein zur Mitgliederversammlung für das **Geschäftsjahr 2020**, am Freitag, den **16. Juli 2021, 14.00 Uhr (Achtung: früher wie gewohnt!!!!!!)** im **Hotel „Arvena Park“** am **Franken-Center, Langwasser**, Görlitzer Straße 51, 90473 Nürnberg (U – Bahn „Langwasser-Gemeinschaftshaus“ oder „Langwasser-Süd“, Parkmöglichkeiten am Hotel oder Parkhaus „Franken-Center“).  
Kein Catering (nur Kaltgetränke + Kaffee), kein Formularverkauf.

### Tagesordnung

- |   |   |
|---|---|
| Top 01: Begrüßung der Mitglieder und Eröffnung  | Top 04: Haushaltsplan 2021  |
| Top 02: Aussprache über den Geschäftsbericht 2020 (abgedruckt in der Ausgabe 06/21 der HBZ)                 | Top 05: Beschluss über die Entlastung des Vorsitzenden u. der Vorstandschaft für das Geschäftsjahr 2020 |
| Top 03: Aussprache über den Jahresabschluss u. Kassenbericht 2020 (abgedruckt in der Ausgabe 06/21 der HBZ) | Top 06: Wahlen Ersatzvorstand/Kassenprüfer  |
|   | Top 07: Anträge und Verschiedenes   |

**Grußwort: Marcus König, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg**

**Referat: Neue Gesetze und Rechtsprechung, RA Gerhard Frieser, 1. Vorsitzender Haus & Grund Nürnberg**

Nach § 4 der Satzung des Vereins haben die Mitglieder Zutritt und Stimmrecht nur nach Erfüllung der Beitragspflicht. Der Einlaß ist deshalb nur nach Vorlage der gültigen Mitgliedskarte oder der Beitragsquittung möglich. Das Stimmrecht muß persönlich ausgeübt werden und ist nicht übertragbar. Anträge zur Mitgliederversammlung müssen satzungsgemäß schriftlich bis spätestens zum 5. Juli 2021 bei der Geschäftsstelle eingegangen sein.

**Wir laden alle Mitglieder herzlich zur Teilnahme an der Versammlung ein. Leider können voraussichtlich nur ca. 50 Mitglieder teilnehmen. Die Plätze werden in der Reihenfolge der eingegangenen Anmeldungen vergeben.**

Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., RA Gerhard Frieser, Vorsitzender

debattiert, die Problematik wird verkürzt dargestellt und diese Verkürzung gewinnt medial die Oberhand. Wir wünschen uns, dass wir zurückkehren zu einer Politik, die nicht nur an der Oberfläche schürft.

**Flügge:** In breiten Teilen der Gesellschaft erleben wir eine ablehnende Position gegen Vermieter. Wie kann man das ändern?

**Lindner:** Ja, da muss man Aufklärungsarbeit leisten. Die größten Preistreiber bei den Wohnkosten sind ja nicht die Vermieter. Der größte Preistreiber ist der Staat, der nicht genügend Flächen bereitstellt, der immer höhere Baustandards fordert, der bei der Warmmiete durch steigende Energiepreise das verfügbare Einkommen der Menschen schmälert. Und das abzuwälzen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer, das ist falsch.

**Flügge:** Herr Lindner eine letzte Frage, was erwarten Sie sich eigentlich von Haus & Grund?

**Lindner:** Haus & Grund sollte auch weiterhin eine ganz wahrnehmbare Stimme in der gesellschaftspolitischen Diskussion sein und sich für den Gedanken des Eigentums, der sozialen Marktwirtschaft und für die Berechenbarkeit staatlichen Handelns einsetzen – auch im Hinblick auf die Mietpreisbremse und den Mietendeckel. Und ich wünsche mir ein Engagement für diejenigen, die noch keine Mitglieder sind, sprich mitzuwirken, dass noch mehr Menschen den Weg ins Eigentum finden. Dafür brauchen wir ein anderes Steuerrecht, das erlaubt, Eigenkapital aufzubauen, und eine Nachbesserung bei der Wohnimmobilienkreditlinie, damit mehr Familien in die Lage versetzt werden, mit Banken Gespräche führen zu können. Und natürlich wünschen wir uns auch Unterstützung bei den möglichen Koalitionsverhandlungen mit der CDU, insbesondere was den Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für das selbstgenutzte Eigentum angeht.

Und zum Abschluss noch etwas ganz Grundsätzliches: Wenn es nach mir geht, bekommen wir nach der Bundestagswahl einen Bauminister, der sich eingehend um die Fragen rund ums Wohnen kümmert. Ein Ministerium, in dem Inneres, Heimat und Bau zusammengefasst sind, hat nur zu einem geführt: In Wahrheit hat es niemanden gegeben, der sich ums Thema Wohnen, Bauen und Immobilien gekümmert hat.

**Warnecke:** Da setze ich noch einen drauf: Leider mussten wir erleben, dass der Bundesminister Horst Seehofer das Thema manchmal als Verhandlungsmasse von innenpolitischen Fragen benutzt hat – und zwar nicht zum Vorteil für das Bauen und Wohnen. Ich schließe mit der Bitte ab: Packen Sie die Themen an und vor allem – übernehmen Sie das Ressort auch!

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*



**ENGEL & VÖLKERS**  
Nürnberg • Lauf • Eckental • Heroldsberg

**Ihre Experten für Immobilien  
Bewertung und Vermarktung**



**In Nürnberg sind die Bodenrichtwerte seit 2018 um  
bis zu 20 % gestiegen!**  
**Wir informieren Sie gerne: 0911-58077990**

Telkämper Immobilien GbR • Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH  
nuernberg@engelvoelkers.com • www.engelvoelkers.com/nuernberg



**RA Christopher Auge**  
Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kernstraße 5 · 90429 Nürnberg  
Tel.: 0911/277 866 0 · Fax: 0911/277 866 60  
E-mail: Kanzlei@Kanzlei-Auge.de



Bis zu

# 35%

**Rabatt auf alle  
Fliesen \***

**1**

Beratung  
vereinbaren  
09805/9336-19

**2**

Extra Rabatt  
kassieren!

**Exklusive Fliesen-Aktion:**  
Mit Beratung weniger bezahlen!

- ▶ Breitgefächertes Sortiment auf Lager
- ▶ 5.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche mit verschiedenen Gewerken
- ▶ Material für Selbstverleger
- ▶ Familienunternehmen mit Erfahrung seit 1983
- ▶ Geschulte Fachberater



Im Herrmannshof 1a | 91595 Burgoberbach  
[www.nuerminger.de/fliesenaktion-2021](http://www.nuerminger.de/fliesenaktion-2021)

Direkt  
an der  
B13!

\* Aktion bis 31.07.2021, gültig für alle Neuaufträge und nur für Privatkunden. Mind. 20% Rabatt auf alle Fliesen, Beratung unverbindlich. Ausgenommen Restposten, reduzierte Artikel und Abverkaufsware.

## STUDIE ZU IMMOBILIENPREISEN

# Kräftige Preissteigerungen

Die Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland ist ungebrochen, die Kaufpreise verzeichnen auch im Corona-Jahr 2020 einen Anstieg. Gefragt sind vor allem die Städte und ihr Umland.



Depositphotos.com © 3DDock

In mehr als 94 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte wurden im vergangenen Jahr Wohnimmobilien teurer. Im Durchschnitt über alle Regionen lag das Plus bei Eigentumswohnungen im Bestand gegenüber 2019 inflationsbereinigt bei 9,6 Prozent – und war damit noch höher als im Vorjahr. Dies sind Ergebnisse der Studie „Postbank Wohnatlas 2021“ zur Preisentwicklung im Immobilienmarkt.

Niedrige Zinsen, große Nachfrage und knappes Angebot – das waren auch 2020 die bestimmenden Faktoren auf dem Immobilienmarkt. Die Corona-Pandemie hat daran nichts geändert, die Konjunkturdelle konnte dem Wohnungsmarkt nichts anhaben, so lautet das Fazit der Studienautoren.

**München bleibt Spitzenreiter beim Preis**  
Deutschlands teuerstes Pflaster ist nach wie vor München. Nirgendwo müssen Käufer für den Quadratmeter so viel bezahlen wie in der bayerischen Landeshauptstadt. Der Preis für Eigentumswohnungen stieg um weitere 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und lag 2020 bei durchschnittlich 8.613 Euro. Zweitteuerste Großstadt ist Frankfurt am Main, hier werden im Schnitt 6.050 Euro pro Quadratmeter fällig. Hamburg rangiert im Ranking der sieben größten deutschen Metropolen beim Quadratmeterpreis mit

5.569 Euro auf Platz drei vor Berlin mit Wohnungspreisen von im Schnitt 4.973 Euro pro Quadratmeter. Generell haben in allen Großstädten ab 100.000 Einwohnern Wohnimmobilien an Wert gewonnen, die durchschnittliche Preissteigerung lag bei rund neun Prozent

## Teuerster Landkreis liegt an der Nordsee

Deutschlands teuerste Landkreise finden sich fast ausnahmslos im Süden der Republik. Unter den Top Ten sind neun bayerische Kreise. In allen zehn Kreisen hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohneigentum die 5.000-Euro-Marke geknackt, vier von ihnen liegen jenseits der 6.000 Euro. Der bundesweit teuerste Landkreis findet sich allerdings nicht in Bayern: Im Landkreis Nordfriesland, zu dem unter anderem die beliebten Inseln Sylt, Föhr und Amrum, aber auch Ferienorte wie Sankt Peter-Ording gehören, kostete der Quadratmeter im vergangenen Jahr im Schnitt 6.796 Euro.

## Hohe Preise in den Metropolen ziehen auch das Umland mit

Auf Platz zwei im Ranking der teuersten Landkreise liegt Miesbach (Bayern) mit durchschnittlich 6.756 Euro pro Quadratmeter. Auch die bayerischen Landkreise Starnberg und München haben die 6.000-Euro-Marke durchbrochen. Mittlerweile findet sich fast das gesamte

Umland der bayerischen Landeshauptstadt in den deutschen Top Ten. Die hohen Preise in der Metropole ziehen das Umland mit: Einerseits profitiert der Speckgürtel von der guten Anbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, andererseits bietet er ansprechende Wohnlagen mit mehr Grün und Ruhe. Vergleichsweise eher hochpreisige Regionen finden sich neben den Küstenregionen auch in den Speckgürteln der anderen Metropolen. Der Trend ist ungebrochen: Die Nachfrage ist weiter groß, angebotene Wohnungen und Häuser werden schnell verkauft.

## Die Sehnsucht nach Wohnen im Grünen

So ist es auch im Berliner Umland. Viele Hauptstädter zieht es mit dem Wunsch nach einem neuen Zuhause mit mehr Platz drinnen wie draußen raus aufs Land. In allen acht an Berlin angrenzenden Landkreisen stiegen die Kaufpreise zweistellig. Zur neuen Landlust trägt auch die Corona-Pandemie bei: Schließlich haben die Menschen im Lockdown die Erfahrung gemacht, dass eine Stadtwohnung schnell zu klein werden kann. Der Wunsch nach einem Garten oder aber zumindest mehr Platz, möglicherweise einem Arbeitszimmer für das Homeoffice, ist größer geworden.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

# Machen Sie Ihr Haus fit für die Zukunft!

Online-Veranstaltungs-Reihe



Bildquelle: Fotolia / Gerhard Seybert

## Termin der nächsten Online-Veranstaltung

Do. 17.06.2021 um 18:00 – 19:00 Uhr

**Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan iSP zum Effizienzhaus**

*Referentin: Jutta Maria Betz, BK Energieberater GmbH*

*Im Chat: Elvira Fischer-Zvizdic, Architektin und Energieberaterin*

Zugang: <https://global.gotomeeting.com/join/648075813>

Sie können sich auch über ein Telefon einwählen.

Tel: 0721 98 81 41 61 Zugangscod: 648-075-813

Einfache Bedienung, ohne vorherige Anmeldung. Sie brauchen keine Kamera.

Sie können auch einfach per Telefon sich die Veranstaltung anhören.

## Informationen zur Veranstaltung

Kostenlos wertvolle Informationen erhalten.

Einfache Bedienung, ohne vorherige Anmeldung.

**Online-Zugang über [www.energieregion.de/wohnen](http://www.energieregion.de/wohnen)**

## Veranstalter

ENERGIEregion Nürnberg e.V.

Ines Eichmüller

Telefon: 0911 25296-24

[veranstaltung@energieregion.de](mailto:veranstaltung@energieregion.de)

Der Initiativkreis „Wohnen und Energie“

des Forums Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung der Metropolregion lädt Sie herzlich ein.

## Kooperationspartner

**ENERGIE  
region®**  
Wir gestalten Energie.  
Gemeinsam.



**Haus & Grund®**  
Nürnberg



**metropolregion nürnberg**  
FORUM KLIMASCHUTZ UND  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

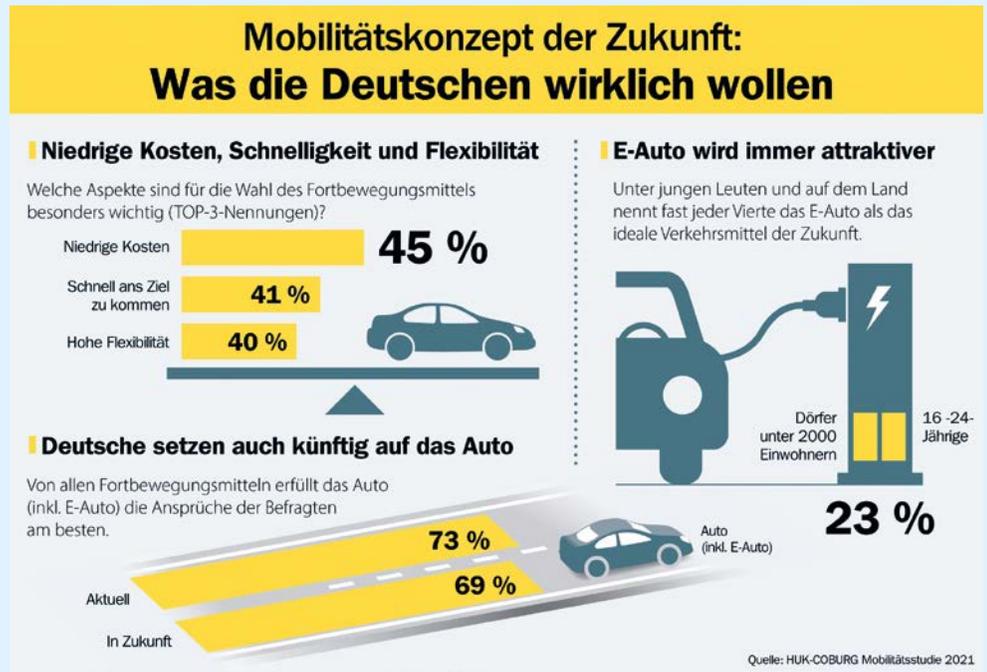
**Referat für Umwelt  
und Gesundheit**

**Stiftung  
Stadtökologie  
Nürnberg**

## HUK Mobilitätsstudie: Corona-Erfahrung lässt Deutsche zweifeln

Bei der Auswahl von Verkehrsmitteln stehen für die Deutschen inzwischen die Kriterien Kosten, Schnelligkeit und Flexibilität mit weitem Abstand vor allen anderen. Das geht aus der HUK Mobilitätsstudie hervor. Entsprechend fordert eine Mehrheit der Bevölkerung an erster Stelle von Mobilitätskonzepten für die Zukunft, dass „Mobilität bezahlbar wird für breite Bevölkerungskreise“ und die „Kosten für Mobilität insgesamt sinken“. Diese Ziele werden häufiger genannt als etwa „CO2-Neutralität“ oder „mehr Verkehrssicherheit“. Schon rund jeder zweite Deutsche befürchtet als größte Gefahr künftiger Konzepte „steigende Kosten für Mobilität“.

Laut HUK-Studie sieht schon jeder vierte Befragte in Deutschland als eine der größten Gefahren künftiger Mobilitätskonzepte die „einseitige Forschung“ und „öffentliche Bevormundung“. Ein Viertel der Bundesbürger sagt heute: „Ich empfinde eine Verteufelung des Autos, die meiner Meinung nach nicht gerechtfertigt ist.“ Zudem moniert jeder fünfte Befragte, dass sich bisherige Mobilitätskonzepte für die Zukunft „zu einseitig nur auf Städte konzentrieren“.



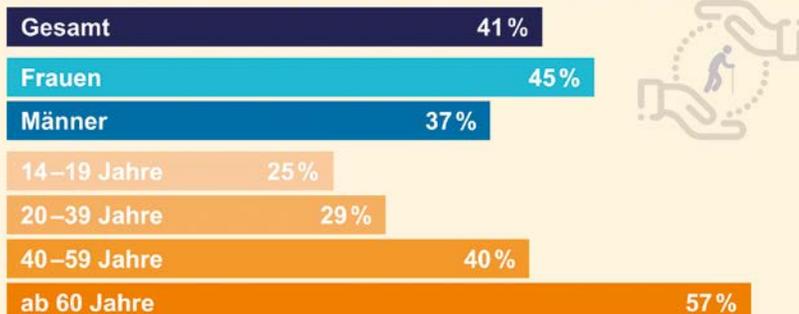
## DUH kritisiert Entwurf zum Gebäudeeffizienzerlass

Erst hat das Bundesverfassungsgericht den Bundestag zum Nachbessern beim Klimaschutzgesetz verdonnert. Nun nimmt die Deutsche Umwelthilfe (DUH) den Entwurf zum Gebäudeeffizienzerlass ins Visier. Die DUH kritisiert, dass der Energie- und Materialverbrauch über den gesamten Lebenszyklus, etwa bei Bau und Abriss von Gebäuden, unbeachtet bleibt. Laut den geplanten Vorgaben müssen neue Bundesgebäude – private Bauten sind nicht betroffen – ab 2022 min-

destens einem Effizienzgebäude 40 (EH 40) entsprechen. Sanierungsmaßnahmen vorhandener Bestandsgebäude mindestens müssen zum EH 55 werden. Allerdings klammert das Papier den ökologischen Fußabdruck von Baustoffen oder den Energieaufwand zur Errichtung von Gebäuden bei der Bewertung aus. Damit bevorzugt der Entwurf zum Gebäudeeffizienzerlass systematisch den Abriss und Ersatzneubau und vernachlässigt die für den Bau benötigten Ressourcen.

## Alt und pflegebedürftig: Für viele Deutsche eine erschreckende Vorstellung

So viele Deutsche haben große Angst davor, im Alter zum Pflegefall zu werden



Quelle: R+V-Infocenter, „Die Ängste der Deutschen 2020“. Befragungszeitraum Sommer 2020, 2.400 Personen

## R+V: Alt und pflegebedürftig – eine erschreckende Vorstellung

Mehr als 40 Prozent der Deutschen haben große Angst davor, im Alter auf Pflege angewiesen zu sein. Diese Sorge gehört zu den Dauerbrennern der R+V-Langzeitstudie „Die Ängste der Deutschen“. Schon heute sind rund vier Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig – Tendenz steigend. Die Studie zeigt: Je älter die Menschen sind, desto größer wird die Angst. Unter den Teenagern bis 19 Jahren fürchtet sich nur jeder vierte vor Pflegebedürftigkeit. Den höchsten Wert gibt es naturgemäß bei Menschen ab 60 Jahren. Zudem zeigt die Langzeitstudie, dass diese Sorge bei Frauen traditionell deutlich ausgeprägter ist als bei Männern. Derzeit werden rund 80 Prozent der Pflegebedürftigen zu Hause betreut – fast zwei Drittel davon durch Angehörige allein, also ohne Unterstützung durch einen ambulanten Pflegedienst.

# Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2020

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Bericht auf Veröffentlichungen in der Hausbesitzerzeitung 2020/2021 (Ausgabe/Seite) verwiesen. Diese können Mitglieder auch im Online-Archiv der HBZ unter [www.hausundgrund-nuernberg.de](http://www.hausundgrund-nuernberg.de) abrufen.

## Die Mitglieder

Der Mitgliederstand betrug am 31.12.2020: 10.355 (2013: 9.995, 2014: 10.080, 2015: 10.201, 2016: 10.314, 2017: 10.359; 2018: 10.428, 2019: 10.430)

Leider mussten wir bei den Eintritten neuer Mitglieder coronabedingt einen leichten Rückgang hinnehmen. Soweit uns Gründe für den Austritt bekannt gegeben wurden, lag der Grund überwiegend im Verkauf oder der Übertragung betreffender Immobilien. Die Mitgliederentwicklung ist nahezu stabil. Dennoch ist geplant, auch in 2021 durch gezielte Mitgliederwerbung die Zahl der Eintritte positiv zu beeinflussen.

## Der Vorstand

Der Vereinsvorstand setzte sich im Jahr 2020 wie folgt zusammen:

Gerhard Frieser, Vorsitzender  
Christa Helm, stellv. Vorsitzende

und den weiteren Vorständen:

Arnulf Deffner bis 24.07.2020

Matthias Gast

Edigna Klimt

Dr. Joachim Kottke

Dr. Rainer Schaefer

Hans-Paul Seel

Jörg Schier

## Ersatzleute für die Vorstand- schaft und Kassenprüfer

Frau Irmgard Amschler und Herr Pierre Becker sind Ersatzleute für die Vorstandschaft, die Herren, Rudolf Schlupf, Karl Deffner und Bärbel Vollert Kassenprüfer des Vereins.

## Die Vereinsgeschäftsstelle

Im Personalbereich ergaben sich im Berichtsjahr die angezeigten Veränderungen.

Es waren im Verein beschäftigt:

RA Gerhard Frieser,  
Geschäftsführung und Rechtsberatung

RA'in Angela Hitz, Rechtsberatung

RA'in Kerstin Kreitingner, Rechtsberatung, Teilzeit

RA Urs Markus Taube, Rechtsberatung

Frank Fischer (Fachwirt DIA),  
Beratung u. Dienstleistung

Dagmar Schmidt, EDV, Buchhaltung,  
Dienstleistung

Martina Hilbert, Sekretariat, Teilzeit

Tatiana Krause, Mitgliederverwaltung,  
Sekretariat (seit 15.11.2020)

Alexandra Fischer, Schaltdienst,  
Mitgliederverwaltung, Teilzeit

Margit Meisinger, Schaltdienst, Teilzeit

Andrea Raab, Schaltdienst, Sekretariat,  
Teilzeit

**Freie Berater:** RA Joachim Schrätz,  
RA'in Katharina Noske, RA Christopher Auge  
u. RA Raoul Feiertag

Die Vereinsgeschäftsstelle war durchgehend  
Mo. - Do. von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr,  
Fr. bis 12.20 Uhr geöffnet.

Die Beratungszeiten waren unverändert  
(siehe Seite 32 der Hausbesitzerzeitung).

## 1. Aufgaben des Vorstandes, Wahrung der Interessen von Haus- und Grundbesitz

In seinen Sitzungen beschäftigte sich der Vorstand neben bundes- und landespolitischen Themen u.a. mit folgenden Themenschwerpunkten:

### Haus & Grund und Corona

Alles überschattende Thema war natürlich wie überall im letzten Jahr die Coronakrise und wie Haus & Grund organisatorisch in den Geschäftsstellen, aber auch in den einzelnen Rechts- und Beratungsbereichen damit umgeht.

Ab dem 16. März mussten wir, wie in allen Dienstleistungsbetrieben der Beratungsbranche, auch den Publikumsverkehr in der Geschäftsstelle vorübergehend einstellen.

Natürlich waren damit für unsere Mitglieder Einschränkungen und Unannehmlichkeiten verbunden. Dennoch konnten wir feststellen, dass der Betrieb trotzdem relativ störungsfrei weitergeführt werden konnte und unsere Mitglieder unsere Beratungsleistungen weiter intensiv in Anspruch genommen haben. Obwohl sich die Umstände nun zunehmend entspannen, ist die Pandemiekrise noch nicht überwunden. Aus Vorsichtsgründen und Verantwortung für unsere Mitglieder, aber auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wollen wir deshalb an die Vernunft unserer Mitglieder appellieren, bis auf weiteres weiter auf den Besuch in der Geschäftsstelle zu verzichten und die telefonische Beratung in Anspruch zu nehmen bzw. Telefontermine zu vereinbaren oder einzusehende Unterlagen einzuscannen und uns per Mail oder in Kopie postalisch zukommen zu lassen.

Die Bestellung von Formularen ist per Telefon oder digitalem Wege sicherlich weiter kein Problem. Trotzdem wollen wir Schritt für Schritt wieder persönliche Besprechungstermine möglich machen, wenn sich die Lage nachhaltig entspannt (Inzidenz unter 100). In Ausnahmefällen bieten wir unseren Mitgliedern dann wieder persönliche Beratungstermine mit Schnelltestbestätigung an, natürlich unter Berücksichtigung der allgemeinen Hygienevorgaben (wie z. B. Mundschutzpflicht). Nähere Informationen hierzu, erhalten Sie in der Geschäftsstelle oder im Sekretariat.

Auch der Einkauf von Formularen in der Geschäftsstelle wird innerhalb der üblichen Geschäftszeiten demnächst wieder möglich sein. Leider können wir aber keine Laufsprechstunden mehr anbieten, um eine unkontrollierte/ungeplante Ansammlung von Personen in der Geschäftsstelle auszuschließen. (s. neue Sprechzeiten S. 32). ▶

**qm MAGAZIN**  
Das Immobilienmagazin für Franken



NEU  
an jedem  
Monatsbeginn  
**KOSTENLOS**  
in Banken, Tank-  
stellen, Restau-  
rants u. v. m.

[www.qm-magazin.de](http://www.qm-magazin.de)

DR. ENDRESS & PARTNER GbR  
RECHTSANWÄLTE



**DR. UWE WIRSCHING**  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**MICHAEL ZWARG**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**THEO PLEYER**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ALEXANDER GRÜNERT**  
Fachanwalt für Erbrecht

**SYLVIA BEYER**  
Fachanwältin für Versicherungsrecht

**THORSTEN DÜRR**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**KATHARINA KASTENHUBER**  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

**VERENA SCHMIDT-LANGEN**

PRINZREGENTENUFER 7  
90489 NÜRNBERG  
TEL.: 0911/58769-0 FAX: 0911/58769-99  
INFO@ENDRESS-UND-PARTNER.DE  
WWW.ENDRESS-UND-PARTNER.DE

**Wir suchen**  
MFH-/Geschäftshäuser in der  
Metropolregion Nürnberg  
info@a1immo.de 09128.9239926



**A1 Immobilien**  
aktiv & professionell

**ZAUBERHAFT  
FENSTER & TÜREN**




**Für Sanierung  
und Neubau**

**QUALITÄT**  
Beratung, Herstellung,  
Montage und Kundendienst  
aus einer Hand.

**ERNST MÜLLER GmbH**  
Rother Straße 40 · 91575 Windsbach  
Telefon (0 98 71) 67 77-0  
[www.mueller-windsbach.de](http://www.mueller-windsbach.de)

**Mietmoratorium**

Auf politischer Ebene hat uns im Rahmen der Hilfsaktionen der Politik für durch die Pandemie benachteiligte Mieter der Gesetzgeber mit dem sog. Mietmoratorium überrascht. Das Gesetz durchlief natürlich nicht das normale Gesetzgebungsverfahren, sondern wurde sehr schnell verabschiedet sodass keine Anhörung der Verbände stattfand.

Dennoch ist es Haus & Grund gelungen, zum Beispiel die geplante Einführung eines sechsmonatigen Mietmoratoriums auf drei Monate zu reduzieren und auch die Glaubhaftmachung der entsprechenden Notsituation des Mieters, die nicht vorgesehen war, noch in das Gesetz zu bekommen.

**Anpassung des Gewerbemietrechts –  
Art. 240 § 7 EGBGB – Vermutungsregelung  
zu § 313 BGB**

Durch Inkrafttreten des Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht zum 31.12.2020 wurde Art. 240 § 7 EGBGB neu eingefügt.

Dort wird vermutet, dass ein Umstand nach § 313 Abs. 1 BGB vorliegt, der zur Vertragsanpassung berechtigt, wenn **vermietete Gewerbeimmobilien** aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19 Maßnahmen nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung nutzbar sind. Das bedeutet, dass z. B. die Anordnungen zur Schließung des Einzelhandels und der Gastronomie zunächst vermuten lassen, dass ein Umstand vorliegt, der § 313 BGB zur Anwendung bringt. Diese Vermutung ist allerdings widerlegbar, wenn zum Beispiel der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem die Pandemie bereits absehbar oder erkennbar war (Neuverträge ab ca. April 2020). In solchen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag in Kenntnis einer eventuell bevorstehenden Veränderung geschlossen wurde.

**Wichtig:** Die Anwendbarkeit des § 313 BGB bedeutet nicht, dass ein Mieter einfach seine Miete kürzen darf. Es besteht kein Automatismus, wie man ihn aus dem Mängelrecht im Mietrecht kennt. Der Mieter hat einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags – und das auch nur dann, wenn ihm das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht zugemutet werden kann. Zwar wurde durch die gesetzliche Änderung eine Vermutung geschaffen, dass sich die Umstände des Vertrags schwerwiegend verändert haben; im Rahmen der Abwägung kann das Ergebnis aber sehr differenziert ausfallen. Insbesondere sind an dieser Stelle die konkreten Umstände zu betrachten: Kann der Mieter die Räumlichkeiten wirklich nicht nutzen oder ist durch den Außer-Haus-Verkauf

eine Nutzung weiterhin möglich; hat der Mieter finanzielle Einbußen und wenn ja, in welcher Höhe; welche staatlichen Hilfen erhält der Mieter? § 313 BGB gewährt keine Überkompensation. All diese Punkte sind zu berücksichtigen, wenn eine Vertragsanpassung erfolgen soll. Mieter und Vermieter müssen miteinander ins Gespräch kommen und eine angemessene Regelung finden. Erhält der Mieter beispielsweise vollumfängliche staatliche Hilfen und sind seine finanziellen Einbußen dadurch gering, so kann Ergebnis sein, dass eine Vertragsanpassung nicht in Betracht kommt, da ihm ein Festhalten am ursprünglichen Vertrag zumutbar ist. Kommt man zu dem Ergebnis, dass ein Festhalten des Mieters am ursprünglichen Vertrag nicht zumutbar ist, kommen verschiedene Anpassungsmöglichkeiten in Betracht. Eine Vertragsanpassung kann und soll dabei aber nur in einem angemessenen Umfang erfolgen. Die Anpassung muss also den Einbußen oder dem Missstand zwischen Leistung und Gegenleistung gerecht werden. Eine Absenkung des Mietzinses ist dabei nur eine Möglichkeit. Möglich sind auch Stundungen oder eine Verringerung der angemieteten Fläche. Hier ist im Endeffekt Kreativität gefragt.

**Wichtig:** Vertragsanpassungen sollten – um Missverständnisse zu vermeiden – immer nur an die staatlichen Einschränkungen gekoppelt erfolgen. Sobald ein Normalbetrieb wieder möglich ist, sollte der ursprüngliche Vertrag wieder gelten. Im Endeffekt ändert sich – entgegen der medialen Berichterstattung – durch die Gesetzesänderung nicht viel, denn auch zuvor haben Gerichte den § 313 BGB bereits für anwendbar erachtet und einen schwerwiegenden Umstand bejaht. In einer Tendenz gehen die Gerichte zunehmend von einer hälftigen Risikoverteilung aus (d. h. Reduzierung der Miete um bis zu 50%). Streit entbrannte häufiger über die Frage, ob ein Festhalten am Vertrag für den Mieter zumutbar ist. Diese Frage wird aber durch die Vermutungsregelung nicht tangiert. Genau wie zuvor sollten Vermieter mit ihren Mietern ins Gespräch kommen, um eine faire Lösung für beide Seiten zu finden. Daran haben sowohl Mieter als auch Vermieter ein Interesse.

Zum Thema: HBZ 4/ S. 5, 4/ S. 6, 5/ S. 12 ff., 6/ S. 7 ff.

**Berlin außer Rand und Band**

Leider reisen die Eingriffe und „Übergriffe“ der Politik in Eigentumsrechte nicht ab. Mit Entsetzen haben wir die Pläne der Bundesregierung zur Kenntnis genommen, dass Vermieter künftig 50 % des CO<sub>2</sub>-Preises tragen sollen, den Mieter für ihren Gas- und Heizölverbrauch zahlen müssen. Für diese Entscheidung fehlt uns jegliches Verständnis. Auch hier hat, wie bei der Baulandmobilisierung (siehe unten), unser Innenminister die Rechte der Immobilieneigentümer in einer Nacht- u. Nebelaktion zur Disposition gestellt (oder

besser: „verkauft“), ohne sich hier mit seiner Partei abzustimmen. Im Vorfeld wie auch in der ersten Version des Klimaschutzgesetzes war hiervon noch keine Rede. Zurecht hat dies zu einem Sturm der Entrüstung bei unseren Mitgliedern geführt. In einer Blitzaktion haben wir versucht, die Bundestagsabgeordneten in der Region noch zu überzeugen, hier gegenzusteuern. Zumindest sieht der Bundesrat jetzt hier Nachbesserungsbedarf und ist hinsichtlich der Aufteilung skeptisch (Die „Zeit“ v. 18.05.2021). Unser Bundesverband forderte sogar den Rücktritt von Innenminister Seehofer.

Die Vermieter in Deutschland haben ihre Mietshäuser so gebaut, wie es den jeweiligen baurechtlichen Vorgaben entsprach. Seit Jahren sind sie bestrebt, ihre Immobilien energetisch zu sanieren,

so wie es die zur Verfügung stehenden Technologien, aber auch die finanziellen Mittel erlauben. Nun sollen die Vermieter „als Belohnung“ für ihre Anstrengungen auch noch die CO2-Abgaben ihrer Mieter zumindest anteilig tragen.

Das hat nicht nur zur Folge, dass Vermieter einen Teil der Gelder, die für energetische Sanierungen eingesetzt werden können, in die Finanzierung der Heizkosten ihrer Mieter stecken – ohne Einfluss darauf, dass Mieter auch „mit Augenmaß“ heizen. Das wird auch zur Folge haben, dass immer weniger Bereitschaft besteht, in den Mietwohnungsbau zu investieren. Wenn die Politik so deutlich zeigt, dass mit einem Federstreich Vermietern Kosten aufgebürdet werden, die sie weder verursacht, noch zu verantworten haben, bringt das das Fass

zum Überlaufen. Denn bereits seit Jahren werden durch politische Entscheidungen Vermietern immer mehr finanzielle Belastungen aufgebürdet, langjährig erprobte mietrechtliche Regelungen zu Lasten der Vermieter verändert. Das wird keine langfristigen, vielmehr mittelfristige Folgen haben, wenn immer mehr private Vermieter auf die Vermietung verzichten. Das belastet insbesondere die finanzschwächeren Mieter, die gerade bei privaten Vermietern häufig finanzierbaren Wohnraum und ein faires Miteinander finden (s. NN v. 26.05.2021, S. 17). Das schädigt aber auch unseren Staat. Denn das private Eigentum wird in Frage gestellt, privates Eigentum, das den Staat viele Jahre getragen hat und dies hoffentlich auch noch lange tun kann und darf. ▶

# Bilanz u. Gewinn- und Verlustrechnung 2020 Haus & Grund Nürnberg

## BILANZ ZUM 31. 12. 2020

Aktiva	€	Passiva	€
Anlagevermögen, Grundstücke und Einrichtungen . . . . .	699.050,03	Vereins- vermögen . . . . .	2.533.803,22
Beteiligungen, Wertpapiere . . . . .	277.898,56	Rücklage . . . . .	227.171,03
Umlaufvermögen, Forderungen . . . . .	67.206,11	Rückstellungen sonstige . . . . .	51.770,00
Kassen-, Postgiro-, Bankguthaben (Festgeld) . . . . .	1.803.560,27	Verbindlich- keiten . . . . .	42.302,88
Rechnungs- abgrenzung . . . . .	8.139,50	Rechnungs- abgrenzung . . . . .	807,34
	<u>2.855.854,47</u>		<u>2.855.854,47</u>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

Erträge	€	Aufwendungen	€
Mitgliederbeiträge . . . . .	833.401,23	Personalkosten/ Rechtsberatung . . . . .	452.158,45
Finanzanlagen . . . . .	605,73	Sozialabgaben inkl. Rechtsberatung . . . . .	93.269,67
Mieterträge Färberplatz . . . . .	59.273,28	Steuern . . . . .	- 4.593,15
Mieterträge Fürther Str. . . . .	41.383,69	Beiträge und Spenden . . . . .	97.666,70
Unterabteilungen . . . . .	96.343,40	Hausbesitzer- zeitung . . . . .	127.176,45
Sonstige Einnahmen . . . . .	47.747,85	Hausaufwendungen Färberplatz . . . . .	17.200,80
Verminderung Vereinsvermögen . . . . .	- 108.058,34	Hausaufwendungen Fürther Str. . . . .	14.575,42
	<u>1.186.813,52</u>	alle sonstigen Aufwendungen* . . . . .	359.263,98
		Abschreibung . . . . .	30.095,20
			<u>1.186.813,52</u>

\* z. B. Beratung für Mitglieder: € 146.295,-; EDV/Internet: € 44.901,-; Betriebskosten (Heizung, Strom, etc.): € 9.030,-; Porto/Telefon: € 17.845,-; Beratung/Jahresabschluss: € 16.000,-; Formulare/Drucksachen: € 24.828,-; Büromaterial: € 16.749,-; Sonstiges: € 83.616,- (z. B. Marketing/Werbung, Tagungen, Versicherungen, Mitgliederversammlungen, nicht anrechenbare Vorsteuer)

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2020 wurde mit folgender Bescheinigung versehen:

„Auf Grund der bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnisse können wir bescheinigen, dass die Buchführung und der Jahresabschluss den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung des Vereins entsprechen.“

Fürth, den 9. April 2021 **Dr. Gerhard Beißwanger**, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
**Prof. Dr. Heinz Helmreich**, Steuerberater

### Unsere Argumente gegen eine CO<sub>2</sub>-Preisteilung

Haus & Grund fordert, dass Mieter auch nach Einführung eines CO<sub>2</sub>-Preises auf Gas und Heizöl weiterhin vollständig für ihre Heizkosten aufkommen müssen. Nur dann kann der CO<sub>2</sub>-Preis klimaschonend wirken.

- Vermieter haben keinen Einfluss auf das Heizverhalten und den Warmwasserverbrauch der Mieter. Beides ist maßgebend für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die daraus entstehenden Kosten. Folglich muss der CO<sub>2</sub>-Preis auch bei den Mietern ankommen, um eine Lenkungsfunktion zu entfalten.
- Private Eigentümer haben ihre Mietshäuser so gebaut und modernisiert, wie es nach den jeweils geltenden baurechtlichen Vorgaben und technischen Standards zulässig war und ist – und es die zur Verfügung stehenden Technologien und finanziellen Mittel möglich machen. Mieter können hingegen frei wählen, wo sie wohnen möchten. Über den Energieausweis können sie sich informieren, welchen energetischen Status das Mietobjekt hat.
- Die in Abrede gestellte Lenkungswirkung durch den CO<sub>2</sub>-Preis gibt es sehr wohl, gerade wenn der Mieter den CO<sub>2</sub>-Preis zahlen muss: Mieterhaushalte treffen ihre Mietentscheidung immer aufgrund der warmen Gesamtmiete. Je teurer das Heizen wird, umso weniger werden Mieter Wohnungen mit hohen Heizkosten nachfragen wollen. Die zu erzielende Kaltmiete kann also bei energetisch sanierten Wohnungen stabil bleiben oder steigen. Vermieter müssen energetisch sanieren, um weiterhin am Markt bestehen zu können, oder die Kaltmiete senken.  
Mit der konsequenten Umsetzung der im Klimaschutzplan 2030 angelegten Maßnahmen wird es bereits zu einer Überkompensierung der Mehrkosten bei den einkommensschwachen Mieterhaushalten kommen:
- Wohngeldbezieher werden ab 2021 durch das Inkrafttreten einer CO<sub>2</sub>-Komponente im Wohngeld entlastet, um soziale Härtefälle zu vermei-

den. Mit dem „Wohngeld-CO<sub>2</sub>-Bepreisungs-entlastungsgesetz“ wird das Wohngeld um zehn Prozent angehoben. Im Durchschnitt beträgt damit das zusätzliche Wohngeld 180 Euro pro Jahr zzgl. 43,20 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied. Demgegenüber liegt die jährliche Mehrbelastung aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für 2021 lediglich bei 30 (Gas) bis 60 Euro (Öl).

- Mit der geplanten Absenkung der Stromkosten werden alle Mieterhaushalte entlastet. Für die Jahre 2021 bis 2023 ist bereits eine Senkung der EEG-Umlage beschlossen. Wird die EEG-Umlage von 6,756 Cent (Stand 2020) je Kilowattstunde bis 2026 abgeschafft, könnten damit die Mehrkosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung vollständig kompensiert werden. Vermieter werden nicht entlastet. Es ist nicht im Sinne des Klimaschutzes, Vermieter an den gestiegenen Verbrauchs- und Komfortansprüchen der einkommensstarken Mieterhaushalte zu beteiligen:
- Einkommensstarke Haushalte werden durch die proportionale Aufteilung in Summe stärker entlastet als einkommensschwache Mieterhaushalte. Diese Entlastung ist weder sozial geboten noch vor dem Hintergrund eines regelmäßig großen CO<sub>2</sub>-Abdrucks dieser Haushalte gerechtfertigt. Gerade deshalb muss die Lenkungsfunktion des CO<sub>2</sub>-Preises bei diesen Verbrauchern ihre Wirkung entfalten.
- In Deutschland wird immer mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch genommen. Dieser Komfortanspruch der Mieter geht auch mit steigenden Kosten für die Beheizung dieser Fläche einher. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47 Quadratmeter. Vor zehn Jahren waren es nur 42,5 Quadratmeter.
- Mieter von energetisch sanierten Wohnungen gehen oft großzügiger mit Heizenergie um als vorher – Effizienzgewinne werden so einseitig durch den Mieter zunichte gemacht. Denn Einsparungen führen oft dazu, dass Verbraucher mehr ausgeben – auch bei der Energie. Investitionen in Sanierungen helfen aber nur dann das Klima zu schützen, wenn dieser Rebound-Effekt

so gering wie möglich gehalten wird.

Die Zahlung verbrauchsabhängiger Kosten durch den Vermieter wird zu Fehlentwicklungen für Wohnungssuchende auf dem Mietwohnungsmarkt führen:

- Eine Begrenzung der Umlagefähigkeit von Heizkosten wird die Chancen für Familien und andere große Haushalte verringern, bei einer Wohnungssuche zum Zuge zu kommen. Wenn Vermieter einen Teil der Heizkosten ihrer Mieter übernehmen müssten, dann haben vor allem Alleinstehende und Paare, die selten zu Hause sind und weniger heizen, deutlich bessere Chancen als kinderreiche Familien.
- Jeder Euro, den Vermieter für die Verbrauchskosten ihrer Mieter aufbringen müssen, fehlt für die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden in fünffacher Höhe. Klimaschutz kann nicht gelingen, wenn Eigentümer in ihrer Verantwortlichkeit für den Gebäudebestand immer höher gesteckte Ziele erreichen sollen und gleichzeitig in ihren Handlungsmöglichkeiten durch Kosten und Regulierung eingeschränkt werden.

Haus & Grund hat bereits verantwortungsvolle Vorschläge für einen sozial gerechten Umgang mit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung gemacht:

- Die Einnahmen aus einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung müssen zu einem überwiegenden Anteil als Kopfpauschale an die Bürger zurückfließen. Schon dies bewirkt eine Umverteilung von oben nach unten, da einkommensschwache Haushalte, die im Durchschnitt wenig CO<sub>2</sub> ausstoßen, im Verhältnis zu Wohlhabenderen am meisten zurückbekommen.
- Da Deutschland im internationalen Vergleich viele Mieterhaushalte hat, ist es notwendig, mit den restlichen Einnahmen, die nicht direkt an die Bürger zurückgezahlt werden, ein umfangreiches Programm zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich aufzulegen. Die Förderung wäre ein zusätzlicher Anreiz für vermietende Eigentümer, in klimafreundliche Technologie zu investieren.

Zum Thema: HBZ 11, S. 16

### Das neue TKG

Ähnlich praxisfremd mutet das am 22.04.2021 beschlossene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz an. Art. 15 des Gesetzes bestimmt, dass Kosten für Breitbandversorgung bzw. für Kabel- und Antennenversorgung nur noch bis zum **30.06.2024** als Betriebskosten umlegbar sind, wenn die Anlagen vor dem 01.12.2021 errichtet

wurden. Der Bundesrat hat am 7. Mai 2021 zugestimmt. Das Gesetz wird deshalb bald in Kraft treten. Mieter haben dann ab dem 1.7.2024 die freie Auswahl beim Programmanbieter.

Wird die Regelung Gesetz, führt dies die Vermieter in ein Dilemma, was der Politik trotz mehrfacher Hinweise unsererseits wohl egal ist. Einerseits schulden Vermieter kraft Mietvertrages die Versor-

gung mit TV-Signalen, andererseits können sie dafür notwendig entstehende Kosten nicht mehr als Betriebskosten umlegen. Auch sind Vermieter u.U. noch in langjährigen Kabelversorgungsverträgen mit den Kabelanbietern gebunden.

Das Thema stellt sich immer dann, wenn nicht alle Mieter eine eigene Kabelversorgung wünschen, zu der sie berechtigt sein sollen, sondern ein oder

wenige Mieter einer Mietergemeinschaft an dem in den meisten Fällen günstigeren Rahmenvertrag des Vermieters festhalten wollen.

Damit wird spannend, ob und auf welcher rechtlichen Grundlage der Mietvertrag so umgestaltet werden kann, dass eine Verpflichtung zur Bereitstellung von TV-Signalen erlischt. Denkbar sind Ansprüche auf Anpassung des Mietvertrags wegen weggefallener oder zumindest gestörter Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Auf den ersten Blick sollten Vermieter hier langfristig Verträge mit Kabelanbietern überprüfen und Kündigungsmöglichkeiten erwägen. Bei Neuverträgen sollte man auf einen Direktbezug der Mieter hinsichtlich der Kabelversorgung drängen. Die Anpassung im Rahmen von Bestandsmietverhältnissen an die neuen rechtlichen Gegebenheiten ist wohl grundsätzlich ohne Zustimmung oder Mitwirkung des Mieters nicht möglich. Die genaueren rechtlichen und technischen Konsequenzen werden gerade durch unsere Verbände geprüft. Wir werden sobald wie möglich in unserer HBZ darüber berichten.

### Baulandmobilisierungsgesetz

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) soll dazu beitragen, dass Gemeinden leichter Bauland für den Wohnungsbau ausweisen können. Dazu soll das Baugesetzbuch weitreichend geändert werden. Danach darf ein bestehendes Wohngebäude nur nach Genehmigung der Gemeinde in Wohneigentum unterteilt werden. Zwar sieht das Gesetz verschiedene Ausnahmen vor, etwa wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und das Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll, die Wohnungen an Familienangehörige des Eigentümers oder an mindestens zwei Drittel der bisherigen Mieter verkauft werden sollen. Dennoch handelt es sich um einen weitreichenden Eingriff in das Privateigentum, mit dem Spekulationen verhindert werden sollen. Dabei wird verkannt, dass gerade private Kleineigentümer ihre Immobilien nicht als Spekulationsobjekt betrachten. Dieser Argumentation folgte zunächst auch die Politik, doch ist das Umwandlungsverbot auf Betreiben v. Innenminister Seehofer erneut im Gesetzentwurf enthalten. Haus & Grund appelliert daher an die Abgeordneten und Parteien des Landtages, zumindest eine Ausnahmeregelung für Eigentümer zu schaffen, die 15 oder weniger Wohnungen besitzen.

Aktuell wollte eine Gruppierung im bayerischen Landtag durch eine Abgabe an den Vermittlungsausschuss das Zustandekommen des Gesetzes noch verhindern. Dies ist leider gescheitert. Laut Zusage der bayerischen Bauministerin soll nun aber Kraft der Ermächtigungsgrundlage im Gesetz eine bayerische Ausnahmeregelung für Immobilien bis 15 Wohneinheiten geschaffen werden. Umwandlungen stellen z. B. für Nürnberg kein großes Problem dar, da die Zahlen seit Jahren gleich-

bleiben, 2019 sogar gesunken sind. Die Umwandlung ist schon dadurch erheblich eingeschränkt und unattraktiv, da Bestandsmieter bis zu 11 Jahre Kündigungsschutz haben. Weiterer Schutz ist hier nicht nötig, verkennt die reale Lage im Wohnungseigentum und ist blinder Aktionismus als bloße Symbol- und Klientelpolitik. Mit der geplanten Einschränkung verknappt man das Angebot an Eigentumswohnungen weiter und verhindert dadurch, dass gerade junge Familien und mittlere Einkommen „bezahlbares“ Eigentum erwerben können. Es bleibt zu hoffen, dass wenigstens die zugesagte Ausnahmeregelung für Kleineigentümer im Landesrecht umgesetzt wird.

Andere im Gesetzentwurf enthaltene Regelungen sind etwa die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts oder die Möglichkeit, dass Gemeinden in Bebauungsplänen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen können, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder auch alle Wohnungen die Fördervoraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Zum Thema: HBZ 3, S. 9, 10, S. 4., HBZ 2021, 3/S. 4

### Höchststrichterliche Ohrfeige für Berliner Senat

Mitte April war es soweit: Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass der Berliner Mietendeckel gegen das Grundgesetz verstößt und nichtig ist. Das Verfassungsgericht urteilte jedoch nicht über den Inhalt des Gesetzes. Seine Prüfung endete schon beim ersten Schritt: bei der Frage, ob das Bundesland Berlin überhaupt die Zuständigkeit hat, das Mietrecht zu regeln.

Die Entscheidung lautete: Die Bundesländer sind nicht zuständig. Es dauerte aber nur wenige Stunden, bis die Mietendeckel-Befürworter von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Linken diese Aussage zu ihren Gunsten verdrehten und die Forderung erhoben, dass die Regierung einen bundesweiten Mietendeckel einführen müsse. Und so gab es am 21. April eine erste Debatte dazu im Bundestag.

Richtig ist, dass das Bundesverfassungsgericht überhaupt nicht entschieden hat, ob der Bundestag eine Regelung wie die des Berliner Mietendeckels erlassen darf. Doch auch inhaltlich bestehen daran erhebliche Zweifel. Denn der Mietendeckel hat pauschal alle Mieten rückwirkend auf vom Berliner Senat festgelegte Miethöhen gekappt.

Schon das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietenstopp“, das vom Mieterverein München, dem Deutschen Mieterbund Bayern, der bayerischen SPD, der bayerischen Linkspartei und dem DGB München sowie der Initiative „ausspekuliert“ initiiert worden war, war unzulässig. Das entschied der Bayerische Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) im letzten Jahr in München und berief sich dabei im Wesentlichen auch darauf, dass dem Land die Gesetzgebungskompetenz für die Materie fehle (Urt. v. 16.07.2020, Az. Vf. 32-IX-20). ▶

**SCHULTHEISS**  
WOHNBAU AG



**GRUNDSTÜCK  
GESUCHT!**  
0911/34 70 90

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

**Fenster – Reparatur**

**Rudolf Bächtle**  
Inhaber Stefan Koschny

- Spezialist für alle Fabrikate
- Schnell – gewissenhaft – ehrlich
- **Einbruchschutz**  
(geprüfte Fenster und Türsicherungen
- Größtes, mobiles Ersatzteillager  
– alter Beschläge – im Raum N/FÜ/ER

Tel. 09 11/75 32 75 - Fax 09 11/98 33 680  
Mobil 01 70/ 4 57 24 28

✂----- ausschneiden und aufbewahren

Rechtsanwalt  
**Klaus-Ingo Wittich**

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Pirckheimerstrasse 68 90408 Nürnberg  
Kanzlei: 0911-363081  
Mobil: 0172-8116580 Fax: 0911-363031  
e-mail: rechtsanwalt.wittich@t-online.de  
[www.anwalt-wmp.com](http://www.anwalt-wmp.com)

**qm**  
QUADRATMETER

**Immobilienmagazin  
für Franken**

Das qm Magazin erscheint  
11x jährlich zum Monatsanfang  
(Dez./Jan. als Doppelausgabe)  
Anzeigen- und  
Druckunterlagenschluss:  
Zum 3. Montag des Monats

In 162 bayerischen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sollten nach dem Gesetzentwurf, der dem Volksbegehren zugrunde lag, Vermieter sechs Jahre lang die Miete nicht mehr erhöhen dürfen. Ausnahmen sollte es nur geben, wenn die Miete unter 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt oder wenn Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Initiatoren hatten für das Volksbegehren zuvor über 50.000 Unterschriften gesammelt, 25.000 wären erforderlich gewesen.

Nachdem das Volksbegehren schon vom Bayerischen Innenministerium nicht zugelassen worden war, (wofür mitursächlich sicherlich intensive Gespräche von Haus & Grund Bayern mit dem Innenministerium und auch dem Justizministerium waren), da dieses die Gesetzgebungskompetenz des Landes für die Materie als nicht gegeben ansah, musste nach Art. 64 des bayerischen Landeswahlgesetzes automatisch der BayVerfGH entscheiden. Dieser watschte die Initiatoren mit ähnlichen Argumenten ab wie zuvor die Staatsregierung. Diese bayrische Vorlage hat das Bundesverfassungsgericht wohl aufgegriffen.

Dennoch werden die drei Parteien das Thema Mietendeckel im Bundestagswahlkampf in den kommenden Monaten immer wieder einfordern. Und so gilt, frei nach Sepp Herberger: Nach dem (Berliner) Mietendeckel ist vor dem (Bundes-) Mietendeckel. Haus & Grund wird für Sie gegen diese Pläne kämpfen!

### Neues GEG – Gebäudeenergiegesetz

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Seither ersetzt es die drei vormaligen Rechtsvorschriften – Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die Vorgaben zum Energieausweis werden nun nicht mehr in der EnEV sondern im GEG geregelt. Bis zum 1. Mai 2021 werden jedoch die Energieausweise für bestehende Gebäude weiterhin auf Basis der bisherigen Vorschriften der EnEV ausgestellt.

### Wer braucht einen Energieausweis?

Wer ein Gebäude oder ein Gebäudeteil verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss sich einen Energieausweis ausstellen lassen, falls bisher kein gültiger Ausweis vorliegt. Gleiches gilt bei Begründung oder Übertragung eines Erbbaurechts an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstück (§ 80 Absatz 3). Bei der Errichtung von Gebäuden hat der Eigentümer sicherzustellen, dass ihm unverzüglich nach Fertigstellung ein Energieausweis über das Gebäude ausgestellt und übergeben wird. Gleiches gilt, wenn Änderungen

an den Außenbauteilen bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) vorgenommen werden und hierbei auf die Nachweismethode nach § 50 Absatz 1 bis 3 GEG zurückgegriffen wird. Lediglich für Baudenkmäler oder kleine Gebäude gelten Ausnahmen (§ 79 Absatz 4 GEG).

### Welchen Energieausweis muss man sich ausstellen lassen?

Das GEG kennt zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfsausweis, in dem anhand komplexer Berechnungen der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt wird, und den Energieverbrauchsausweis, der grundsätzlich auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten drei Jahre beruht. Bei neu errichteten oder geänderten Gebäuden (siehe Pkt. 1) muss ein Energiebedarfsausweis erstellt werden. Sollen bestehende Gebäude verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast werden oder ein Erbbaurecht an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstück übertragen oder begründet werden, kann unter Umständen der günstigere Energieverbrauchsausweis ausgestellt werden. Dies gilt für Gebäude mit fünf oder mehr Wohnungen oder für die der Bauantrag ab dem 1. November 1977 gestellt wurde oder die schon bei Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 eingehalten oder dieses Niveau durch spätere Änderungen erreicht haben.

Weitere Informationen: Merkblatt Haus & Grund Info. 25 u. HBZ 10/S. 11

### Maklergebühren bei Verkauf

Maklergebühren können die Kosten für den Kauf einer Immobilie in die Höhe treiben. Sie betragen beim Kauf einer Immobilie in der Regel bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises und bei der Vermietung einer Immobilie üblicherweise anderthalb bis zwei Monatsmieten, abhängig davon, wer den Makler beauftragt. Maklerkosten müssen zusätzlich zu den ohnehin zu zahlenden Kosten gezahlt werden. Sie kommen aber nur dann zustande, wenn ein Makler beauftragt und auch ein Mietvertrag oder ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Nur dann kann der Makler die Kosten verlangen. Kommt trotz der Bemühungen kein Vertrag zustande, so hat der Makler keinen Vergütungsanspruch. Er kann lediglich einen geringen Aufwendungsersatz verlangen, der sich an den tatsächlichen Aufwendungen orientieren muss. Lange unterschied es sich von Bundesland zu Bundesland und sogar von Region zu Region, welche Partei die Courtage in welcher Höhe zu entrichten hat.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims – also einer Wohnimmobilie – durch

einen Verbraucher kommt das Gesetz zur Wohnungsvermittlung zwar nicht zum Tragen. Seit dem 23. Dezember 2020 sieht das BGB dafür aber gesonderte Regelungen vor. Grundsätzlich zahlt auch in diesen Fällen derjenige, der den Makler beauftragt hat, die Maklergebühren. Allerdings können die Kosten bis zur Hälfte auf die anderen Vertragspartner übertragen werden. Eine Höchstgrenze für die Courtage gibt es in diesen Normen nicht. Als üblich haben sich jedoch bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises herauskristalliert.

Voraussetzung für einen wirksamen Maklervertrag ist auch in diesem Fall die Textform. Wird der Makler sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer beauftragt, ist die Provision hälftig zu teilen. Der Makler darf nicht doppelt abrechnen. Hat nur eine Partei den Makler beauftragt, ist sie grundsätzlich verpflichtet, die Maklervergütung zu zahlen. Die Kosten können wirksam höchstens in Höhe von 50 Prozent auf die jeweils andere Partei übertragen werden. Diese muss erst dann zahlen, wenn die beauftragende Partei ihren Teil der Maklercourtage geleistet und dies der anderen Partei nachgewiesen hat. Sollen Gewerbeimmobilien vermietet oder verkauft werden, so gelten die oben genannten Einschränkungen beziehungsweise Besonderheiten bei den Zahlungspflichten nicht. Im Gewerbeimmobilienbereich können die Kosten für die Beauftragung immer auch dem Vertragspartner übertragen werden. Genauso verhält es sich bei Verkauf einer Wohnimmobilie an einen Unternehmer. Die Maklercourtage ist nicht festgeschrieben. Sie kann frei verhandelt werden und das sollten Eigentümer und Vermieter auch tun.

Weitere Informationen: Merkblatt Haus & Grund Info. 53 u. HBZ 6/S. 23, 7/S. 13

### WEG-Reform 2020

Am 1. Dezember 2020 sind die Änderungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WeMoG) in Kraft getreten. Damit wurde das WEG grundlegend verändert.

Lange hat es gedauert, doch wurde trotz Pandemie das neue WEG verabschiedet. Zu den wesentlichen Zielen der Reform gehörte es, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und dazu barrierefreien Umbau leichter zu ermöglichen. Doch die Reform greift auch ganz entscheidend in das bisherige Verständnis von Wohnungseigentum ein. So wird der Charakter der Gemeinschaft geändert, sie wird rechtsfähig mit allen Konsequenzen, der Verwalter wird ein Organ und Vieles mehr. Zu den wichtigsten Änderungen gehören: a) Der Gemeinschaft obliegt die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft, b) Bauliche Maßnahmen können einfacher durchgesetzt werden, c) Der Ver-

walter wird Verwaltungs- und Vertretungsorgan. Seine Befugnisse werden damit erweitert, können aber durch die Gemeinschaft wieder eingeschränkt werden, d) Der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, e) Die Willensbildung in Wohnungseigentümerversammlungen wird erheblich vereinfacht.

Nähere Infos: <https://www.hausundgrund.de/service/infoblatter>

HBZ 2/S. 5, 3/S. 4, 11/S. 13,

### Reform der Bayerischen Bauordnung

In seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 hat der Ministerrat die Novelle der Bayerischen Bauordnung (kurz: BayBO) beschlossen. Mit dem Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus soll in Zukunft das Bauen für und in Bayern leichter, schneller, flächensparender und kostengünstiger gemacht werden. Insbesondere sollen Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus durch eine sogenannte Genehmigungsfiktion schneller genehmigt werden. Danach soll der Bauantrag automatisch als genehmigt gelten, wenn sich die Baugenehmigungsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten nach Einreichen des Antrags meldet. Eine wichtige Erleichterung ist im Zusammenhang mit den geltenden Abstandsflächen geplant. Der Gesetzesentwurf sieht vor, die Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H abzusenken. Dies soll allerdings nicht für Gemeinden ab 250.000 Einwohner, mithin München, Nürnberg und Augsburg, gelten. Für den Dachausbau soll künftig keine Genehmigung mehr nötig sein und die Pflicht zum Einbau eines Aufzuges wegfallen, wenn der Aufwand dafür unverhältnismäßig groß wäre. Darüber hinaus sieht die neue BayBO vor, dass die Kommunen die Stellplatzpflicht flexibler regeln können, weil sie zum Beispiel alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen können. Der Landesverband hat bereits zu dem Gesetzesentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus Stellung genommen und begrüßt viele der geplanten Anpassungen und Erleichterungen. Doch sind nach Auffassung von Haus & Grund Bayern dringend Nachbesserungen notwendig, etwa im Hinblick auf die Mindeststandards von Wohnungen als auch die Notwendigkeit der allgemeinen Gebäudeanforderungen (Art. 9 ff BayBO) sowie die Anforderungen der Barrierefreiheit (Art. 48 BayBO), die dringend überprüft werden müssen. Denn viele Ziele, die mit diesen Standards erreicht werden sollen, ließen sich auch durch geringere Mindeststandards erreichen. Niedrigere Standards könnten gleichzeitig zu einer erheblichen Kostenreduktion führen.

Zum Thema: HBZ 11/S. 4

### Die Grundsteuerreform

Nachdem das bayerische Finanzministerium bereits im vergangenen Jahr einen eigenen Gesetzesentwurf zur Berechnung der Grundsteuer angekündigt hatte, hat das Kabinett nunmehr kurz vor Jahresende den Regierungsentwurf beschlossen. Demnach soll sich die Grundsteuer in Bayern ab 2025 tatsächlich wie versprochen wertunabhängig berechnen. Der Entwurf des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) sieht vor, dass sich der Grundsteuerbetrag im Wesentlichen aus der Addition zweier Äquivalenzbeträge ergibt. Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich dabei aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Diese beträgt nach Art. 3 Abs. 2 BayGrStG 0,04 Euro pro Quadratmeter. Der zweite Summand ist der Äquivalenzbetrag von Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Gebäudefläche mit der Äquivalenzzahl von 0,50 Euro. Allerdings wird die Grundsteuermesszahl bei Wohngebäuden auf 70 Prozent reduziert. Für Baudenkmale wird die Messzahl um 25 Prozent ermäßigt. ▶

Hochbau

G+M GRAU+MANDEL

Putz und Stuck Kanal

Immobilienanierung

Beton

Tiefbau

Vollwärmeschutz

Mauerwerk

GRAU+MANDEL Bau GmbH  
Flößbastraße 163  
90763 Fürth  
Fon 0911 95 69 25 28  
Fax 0911 95 69 25 29  
Mail [info@mandel-gebaeudetechnik.de](mailto:info@mandel-gebaeudetechnik.de)

15 Jahre Bäderwelt *Melsterbetrieb* 100 Jahre Haustechnik  
Bad & Fitness KG Frauenfeldstr. 14 90592 Schwarzenbruck  
Tel.: 09128 / 70 71 70  
GmbH & Co. KG Gugelstr. 118 - 122 90469 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 45 00 00

Sanitär Heizung Elektro Flaschnerei  
Kundendienst / 24h Notdienst  
Bad ausstellung  
0911/45 00 00  
[www.ress-gmbh.de](http://www.ress-gmbh.de)

Volkmer Dach 50 JAHRE Volkmer Kamin

Unter anderem

- Dachsanierung im Steil- und Flachdachbau
- Blecharbeiten / Bauspenglerei
- Bitumen- und Kunststoffabdackungen
- Wärme- und Dachbodendämmung

☎ 0911 327020

Unter anderem

- Kaminneuerstellung (z. B. Mantelstein oder Edelstahl)
- Kaminsanierung, -reparatur und -verkleidung
- Abgasleitungen VA/PP

☎ 0911 329040

[www.volkmer.de](http://www.volkmer.de)

Leyher Straße 29 · 90431 Nürnberg

wir kaufen  
mehrfamilienhäuser & wohnanlagen

Raum Nürnberg / Fürth für unseren langfristigen Immobilienbestand.  
Planung, Sanierung, Vermietung, kaufm. und techn. Hausverwaltung:  
Alles unter einem Dach!

H.SCHMELZER IMMOBILIEN  
Telefon 0911 . 230 929 20  
[info@h-schmelzer-immobilien.de](mailto:info@h-schmelzer-immobilien.de)  
Königstorgaben 3  
90402 Nürnberg

bigt. Die maßgebliche Fläche von Wohngebäuden ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung. Bei Nicht-Wohngebäuden ist die Nutzfläche maßgeblich. Für bestimmte Garagen und Nebengebäude sollen Ausnahmeregelungen greifen.

Zum 1. Januar 2022 sollen diese Zahlen zum ersten Mal bestimmt werden. Eine Neubewertung ist danach nur noch nötig, wenn sich an der Grundstücks- oder Gebäudefläche eine Veränderung ergibt.

Nähere Infos: <https://www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner> und HBZ 9/S. 12

### Mietrecht Mietpreisbremse – Mieterschutzverordnung

Die Regelungen der Mietpreisbremse werden bis 31. Dezember 2025 verlängert. Darüber hinaus werden die Vorschriften verschärft: Die Rückzahlungspflicht bei zu viel gezahlter Miete wird verlängert. Rügt der Mieter die zu hohe Miete innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsschluss, muss der Vermieter die überbezahlte Miete seit Vertragsschluss an den Mieter zurückzahlen. Erfolgt die Rüge nach diesen 30 Monaten oder ist das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Rüge bereits gekündigt, greift die Rückzahlungspflicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge. Die Bayerische Staatsregierung hat von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und die Mieterschutzverordnung in einem ersten Schritt bis 31. Dezember 2021 verlängert. Hintergrund ist laut Verordnungsbegründung der Umstand, dass weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Mit der Verlängerung soll ein lückenloser Mieterschutz gewährleistet werden. Parallel zur Verlängerung der Mieterschutzverordnung soll das Gutachten, das als Grundlage für die Verordnung gilt und 162 Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt definiert, in einem zweiten Schritt fortgeschrieben werden. Hierzu sollen auch die Daten des Mikrozensus 2018 verwendet werden. Die Gebietskulisse der Mieterschutz-

verordnung wird anschließend durch eine weitere Änderungsverordnung angepasst.

Merkblatt „Mietpreisbremse“ u. „MietrechtanpassungsG“ - Download: [https://www.hausundgrund.de/haus\\_und\\_grund\\_infoblaetter.html](https://www.hausundgrund.de/haus_und_grund_infoblaetter.html)

HBZ: 3/S. 16, 5/S. 23; Mietenstopp HBZ 5/S. 4;

### Mietspiegelreformgesetz

Der Entwurf wurde noch im Dezember von der Bundesregierung beschlossen. Damit soll das Vergleichsmietensystem gestärkt werden. Denn aufgrund vermehrt vorkommender Zweifel der Rechtsprechung an einzelnen qualifizierten Mietspiegeln sei die Gefahr gegeben, dass das Vertrauen in diese schwindet. Das Mietspiegelreformgesetz soll daher die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel stärken. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass künftig die Mietspiegelverordnung festlegt, was für die Erstellung maßgebliche wissenschaftliche Grundsätze sind. Um die Ermittlung der sogenannten Grundgesamtheit, die als Datengrundlage zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel gilt, zu erleichtern, sollen die zuständigen Behörden zukünftig ermächtigt sein, Daten zu verwenden, die zu anderen Zwecken als zur Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Hierzu gehören beispielsweise Angaben aus dem Melderegister, dem Zensus sowie Daten, die bei der Verwaltung der Grundsteuer bekannt geworden sind. Der Bindungszeitraum eines Mietspiegels wird von zwei auf drei Jahre verlängert. Damit die Mietspiegelverordnung die wissenschaftlichen Grundsätze zur Ermittlung von Mietspiegeln präzisieren kann, werden Mindeststandards aufgestellt, die für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ausreichen. So wird zum Beispiel vorgeschrieben, dass qualifizierte Mietspiegel nach der sogenannten Regressions- oder Tabellenanalyse oder aus einer Kombination beider Verfahren erstellt werden müssen. Allerdings werden auch „vergleichbare geeignete Methoden“ ge-

nannt. Darüber hinaus wird die Datengrundlage definiert. Sowohl der Bundesverband Haus & Grund Deutschland als auch Haus & Grund Bayern waren zur Stellungnahme zu den Referentenentwürfen aufgerufen.

### Der neue Nürnberger Mietenspiegel 2020

Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen liegt bei 8,54 Euro je Quadratmeter, nachdem sie zwei Jahre zuvor noch bei 7,98 Euro je Quadratmeter lag.

Im Vergleich zum vorausgegangenen Mietenspiegel 2018 ergibt sich ein Anstieg der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten Mieten um durchschnittlich 7,0 Prozent. Im Zeitraum von 2016 bis 2018 betrug der Anstieg 9,2 Prozent. Daran sieht man, dass, entgegen der Darstellung des Deutschen Mieterbundes oder der Gewerkschaft, der Anstieg der Mieten in Nürnberg keinesfalls ungebremst ist.

Im Zeitraum von 2018 bis 2020 sind, wie bereits im Zeitraum 2016 bis 2018, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen festzustellen.

Bei den Baualtersklassen fällt dagegen auf, dass die Abschläge bei den Wohnungen der Baujahre bis 1976 deutlicher als noch vor zwei Jahren ausgefallen sind, während alle Baujahre ab 1985 Zuschläge verbuchen können bis hin zu überdurchschnittlich hohen 18 % für das Baujahr 2017 und später.

Überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von mehr als 13 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> in allen Baualtersklassen und Ausstattungstufen festzustellen.

Unter dem Gesamtdurchschnitt liegen die Mietpreissteigerungen von 2 % bis 5 % für Wohnungen mit 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Quadratmetermiete weist eine Spannbreite von 5,31 bis 19,61 Euro auf. Die relativ höchsten Mieten sind wieder bei sehr kleinen, seit 1996 neu gebauten Wohnungen zu verzeichnen.

# ROSA



**HEIZÖL · HOLZPELLETS  
KRAFTSTOFFE · SCHMIERSTOFFE**



Leere Tanks gehören der Vergangenheit an: Mit OilFox, dem smarten Füllstandsmesser, haben Sie Ihren Heizölstand immer im Blick.

Tel.: 0911 960250

[www.rosa-mineraloele.de](http://www.rosa-mineraloele.de)

Heizung  **MANDEL**  
GEBÄUDETECHNIK

Sanitär Lüftung  
Immobilienanierung Elektro

**Kundendienst**  
Bäder

MANDEL Gebäudetechnik GmbH  
Flößbastraße 163  
90763 Fürth  
Fon 0911 95 69 25 28  
Fax 0911 95 69 25 29  
Mail [info@mandel-gebaeudetechnik.de](mailto:info@mandel-gebaeudetechnik.de)  
[www.mandel-gebaeudetechnik.de](http://www.mandel-gebaeudetechnik.de)

Es geht im Wesentlichen darum, dass der Mietenspiegel zwar grundsätzlich eine Erhöhung von ca. 7 % im Durchschnitt vorsieht (Tabelle 1), aber in Tab. 2 dann bis zum Baualter 1976 Abschlüsse zwischen 4 % und 7 % erfolgen. Berücksichtigt man dann noch, dass sich die positiven Zuschlagsmerkmale erheblich reduziert haben (Gartennutzung, gehobene Badausstattung, usw.) – (Begründung: statistisch gesehen sollen diese Ausstattungsmerkmale bereits in den allgemeinen Preiserhöhungen enthalten sein), so können Mieterhöhungen in immerhin zwei Drittel des Nürnberger Wohnungsbestandes keinesfalls in der Höhe von 7 %, allenfalls um 3 % umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die Zeiten größerer Mietsteigerungen gerade für die Bestandswohnungen wohl vorbei sind. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber den Erhebungs- bzw. Betrachtungszeitraum der Mieten von derzeit vier Jahren auf sechs Jahre erweitert hat und es damit zu einer weiteren Verlangsamung des Mietpreisanstieges kommen wird.

Dies zeigte sich auch schon bei dieser Erhebung, da das Institut fälschlicherweise schon den Sechs-Jahreszeitraum zugrunde gelegt hat und erst auf unsere Einwendungen hin, da die Übergangsregelung hier Anwendung fand, der Vier-Jahreszeitraum berechnet wurde. Der Unterschied machte ca. ein Prozent Steigerung aus.

Der Mietenspiegel ist seit 1. August 2020 bei Haus & Grund Nürnberg zu einem Preis von 2,00 Euro/Mitglieder erhältlich.

**Zum Thema:** HBZ 1/S. 13 u. Nürnberger Mietenspiegel HBZ 9/S. 4, Ortsübliche Vergleichsmiete in Deutschland (HBZ 3/22), Mietpreise 12/S. 4, Mietexplosion? HBZ 4/S. 8, Mietwahnsinn? HBZ 9/S. 8,

Kaufpreise in der Region, HBZ 9/S. 6; Statistische Tricks, HBZ 2/S. 7;

### Zweckentfremdungssatzung in Nürnberg

Leider hat die Stadt Nürnberg nach München und anderen bayerischen Städten nun ab Mai 2019 auch eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung verabschiedet. Damit sind Vermietungen an z. B. Touristen länger als acht Wochen im Jahr, Leerstand von länger als 3 Monaten, Umnutzung in Gewerbe und Abriss ohne Genehmigung mit teuren Ausgleichszahlungen bei Androhung von Bußgeld verboten. Hier will man vor allem zunehmende AirBnB-Vermietungen einschränken. Unserer Ansicht nach ein untauglicher Versuch, Wohnungen wieder dem Markt zuzuführen.

Die Verfolgung von Zweckentfremdungen ist ein schwerwiegender Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentums (z. B. wegen drohender Durchsuchung von Wohnungen). Der vehemente Protest von Haus & Grund Nürnberg war deswegen durchaus gerechtfertigt. Durch zahlreiche Presseerklärungen (u. a. PM in NN/NZ v. 23.01.2019, HBZ 2/19, S. 5), Gespräche mit dem Wirtschaftsreferat, Stadträten und Fraktionsspitzen konnte zumindest eine Abmilderung dadurch erreicht werden, dass veranlasst durch die CSU-Stadtratsfraktion nun über die Beschränkung der Satzung auf Airbnb-Fälle und die Aufnahme zahlreicher Ausnahmen z. B. für Zwei- u. Dreifamilienhäuser oder Beherbergung von Saisonarbeitern nachgedacht wird und ein sog. Online-Meldungsportal wie in München vom Tisch ist.

Haus & Grund Nürnberg hat deshalb zusammen mit der Kanzlei Lederer eine Normenkontrollklage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht. Zwischenzeitlich wurde mit einer Münchner Kanzlei Zulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht erhoben.

Andere Themen u. a.: Politik verteuert das Wohnen, HBZ 1/S. 17, Mieterschutz verdrängt Mieter, HBZ 7/S. 6, Finale zum Jahreswechsel; HBZ 2/S. 4; ▶



**Nasse Wände?**  
**Feuchter Keller?**

TEAM ISOTEC  
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Mit bisher über 85.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

www.isotec.de/koehler

ISOTEC Fachbetrieb Henry Köhler  
Wilhelm-Maisel-Str. 18a, 90530 Wendelstein  
☎ 09129 - 28 95 01 oder 0911 - 80 00 60 6

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

– Anzeige –

[www.schimmelsachverständiger.com](http://www.schimmelsachverständiger.com)

# BRAUNES TRINKWASSER




ist ein Zeichen für korrodierte, rostende Rohrleitungen. Es droht Rohrinfarkt oder Rohrbruch! Wir reinigen alle Leitungen, **ohne Aufstemmen der Wände.**

**0911-50 80 44**  
**info@schelle-wassertechnik.de**

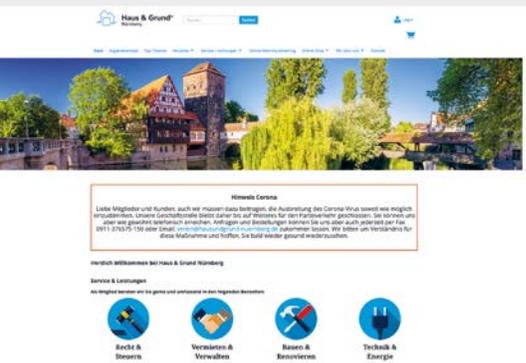
Wir helfen Ihnen – schnell und kompetent!

**fritz schelle GmbH wassertechnik**  
Haimendorfer Straße 53  
90571 Schwaig bei Nürnberg  
Fax 0911 - 50 88 17  
[www.schelle-wassertechnik.de](http://www.schelle-wassertechnik.de)

**Service bundesweit**



**schelle wassertechnik**



## Internetseite

Auf unserer Homepage sind die vielfältigen Informations- und Serviceangebote übersichtlich und klar im Netz strukturiert. So findet sich etwa ein aktueller Wohnraumvertrag mit ausführlicher Anleitung zum Download bereit. Außerdem helfen viele nützliche Links bei der Suche nach zusätzlicher Information. Im Shop-Bereich lassen sich Bücher, Formulare, Hausordnungen und vieles mehr direkt und bequem vom Computer aus bestellen. Und selbstverständlich erhalten Mitglieder von Haus & Grund vergünstigte Preise. Darüber hinaus kann man sich auf der neu gestalteten Homepage einen schnellen Überblick über die Services des Vereins für seine Mitglieder verschaffen. Egal ob es um Recht & Steuern, Vermieten & Verwalten, Bauen & Renovieren oder Technik & Energie geht. Mit einem Klick findet man das weitere Leistungsspektrum. Die ausführlichen Angebote finden sich exklusiv im geschützten Mitgliederbereich. Dort können sich Mitglieder mit ihrer Mitgliedsnummer problemlos freischalten lassen, um Zugriff auf ganze Artikel, Zusatzinfos oder das Archiv der Hausbesitzerzeitung zu haben. Einfach mal die Seite **www.hausundgrund-nuernberg.de** aufrufen und reinklicken.

## Neuer Online-Wohnraummietvertrag

Viele von Ihnen kennen vielleicht unseren Word-Mietvertrag, den sie auf unserer Homepage downloaden können. Leider kam es hier wegen eines Microsoft-Updates zu Problemen. Wir arbeiten daran.

Nun stellen wir unseren Mitgliedern aber auch eine neue Vertragsversion (Online-Vertrag) zur Verfügung.

Hier müssen Sie sich nur einmalig registrieren und können dann nach Erwerb von Mietvertragskontingenten den Mietvertrag online erstellen und ausdrucken. Der Vorteil ist, dass sie stets einen aktuellen Mietvertrag verwenden. Nicht genutzte Kontingente werden natürlich angerechnet. Die erstellten Verträge können dann beliebig oft ausgedruckt und online archiviert werden. Eine aus-

führliche Gebrauchsanweisung sorgt für eine anwenderfreundliche Handhabung. Probieren Sie es aus. Preis 3 EUR für Mitglieder

## 2) Veranstaltungen

u. a. „Onlineseminare zum Thema Energie und energetische Sanierung“ HBZ 11/5. 24 (in Zusammenarbeit mit ENERGIEregion Nürnberg e.V., Initiativkreis ‚Wohnen und Energie‘ im Lenkungskreis Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung in der Metropolregion Nürnberg;)

Leider konnten pandemiebedingt keine Präsenzveranstaltungen stattfinden.

## 3) Dienstleistungsangebot

### Vermieten & Verwalten

#### Allgemeine Immobilienberatung

Weiterhin großes Echo erfährt die Beratungsdienstleistung „Allgemeine Immobilienberatung“ durch Herrn Michael Koepnik. Sie ist keine Rechtsberatung und soll bewusst die Lücken zwischen den anderen Beratungsdienstleistungen des Vereins schließen oder ergänzen. Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- Immobilienverkauf: Wie verkaufe ich meine Immobilie bestmöglich. Chancen nutzen – Fehler vermeiden
- Immobilienkauf: Auf was muss ich achten, Fördermöglichkeiten, Finanzierung usw.
- Für Vermieter: Modernisierung aus kaufmännischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht – Wert- und Ertragssteigerung durch effektive Investitionen.
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Immobilie im Erbfall: Optimale Nutzung, Verwertung, wirtschaftlich sinnvolle Regelungen bei der Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften usw.
- Finanzierung/Förderung – LABO, KfW usw.
- Immobilienentwicklung: z. B. Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau, An- und Aufbau, Nachverdichtung

Die Beratungen finden einmal im Monat in der Geschäftsstelle nach Terminvereinbarung statt.

#### Versicherungsberatung

Die jeden zweiten Dienstag im Monat durch die Bay. Hausbesitzerversicherung in unserer Geschäftsstelle abgehaltene Versicherungs-

beratung durch Herrn Walter Maier fand bei Mitgliedern großen Zuspruch.

Über das Versicherungsangebot der Bay. Hausbesitzerversicherung informiert Sie außerhalb der Beratung auch unser Mitarbeiter Herr Fischer.

#### Wertermittlung

In Zusammenarbeit mit der NCGroup Appraisal & Advisory GmbH Nürnberg durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul ö.b.u.v Sachverständiger, Dr. Rainer Schaefer und Dr. Christian Callies bietet der Verein eine weitere Beratungsleistung an.

Die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos über folgende Themen zu informieren:

- Grundstücks- und Mietpreise, Marktentwicklung und Immobilienwerte für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Grundstücke und Gebäude
- Bewertungsrelevante Fragestellungen, wie z. B. im Falle von Erbschaft, Vermögensübertragung, Scheidung
- Marktwerte bei An- und Verkauf, Beleihungswerte bei Finanzierung

Daneben können Sie Serviceinformationen und Unterlagen erhalten (kostengünstig).

Die NCGroup Appraisal & Advisory GmbH ist ein auf die Ermittlung von Immobilienwerten spezialisiertes Unternehmen und seit dem Jahr 1997 in der Region Nürnberg tätig. Die Beratungen finden derzeit 1 x monatlich montags in der Zeit von 13.00 bis 16.00 Uhr, in der Geschäftsstelle des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e. V. statt.

#### Gewerbemietzinsberatung

Im Rahmen einer neuen Serviceleistung bietet der Verein Haus & Grund Nürnberg seinen Mitgliedern Unterstützung bei der Ermittlung einer ortsüblichen Mierte für Gewerberäume. Mitgliedern entstehen hierdurch im Rahmen der Erstberatung keine weiteren Kosten.

Anmeldungen bitte telefonisch über das Sekretariat 0911/376 578 – 0. Die Beratung erfolgt in Zusammenarbeit mit der NCGroup Real Estate Valuation GmbH, Nürnberg, durch Herrn Dipl.-Kfm. Eduard Paul, ö.b.u.v. Sachverständiger und Herrn Dr. Christian Callies (siehe auch www.ncgroup.de) und findet in deren Räumlichkeiten statt (NCGroup, Augustinerstr. 1 (gegenüber IHK, Nähe Hauptmarkt, 90403 Nürnberg)

Von dem Vereinsangebot, über die **Wirtschaftsauskunftei Bürgel Auskünfte** über die Bonität von Mietinteressenten einzuholen, wurde wieder reger Gebrauch gemacht. Gegen eine geringe

Gebühr erhalten Mitglieder telefonische oder ausführliche schriftliche Berichte, ob der Mietinteressent in der Vergangenheit durch Zahlungsschwierigkeiten aufgefallen ist und ob er z. B. eine eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen abgegeben hat. Wir raten unseren Mitgliedern, von diesem Angebot vor Abschluss eines Mietvertrages Gebrauch zu machen.

In der Vereinsgeschäftsstelle liegen für Mitglieder die **aktuellen Bodenrichtwertkarten**, (Stand: 31.12.2020) herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg, zur Einsicht bereit. Die Karten geben Auskunft über die Grundstückspreise für bebaute und unbebaute Grundstücke in Nürnberg.

Über die **Hausbank München, Bank für Haus- und Grundbesitzer** (ebenfalls ein Mitglied unserer Organisation), haben Mitglieder die Möglichkeit, Mietkautionen sogar für Vermieter finanziell vorteilhaft anzulegen. Da die Kautionen ausschließlich auf den Namen des Vermieters an-

gelegt werden, bestehen hier keine Probleme auf das Kautionsguthaben zuzugreifen, wenn dies erforderlich ist. Die Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Mieter ist ebenfalls eine Selbstverständlichkeit. Antragsformulare und weitere Informationen sind in unserer Geschäftsstelle erhältlich. Leider hat auch die Hausbank nun Gebühren bzw. Verwarentgelte für die Führung der Konten erhoben und reiht sich damit in die bedauernswerte Liste anderer Banken ein.

Von dem Angebot, unter fachkundiger Leitung **Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen** durch Herrn Fischer anzufertigen oder gegen geringe Gebühr anfertigen zu lassen, haben wieder viele Mitglieder Gebrauch gemacht. Schon zur Vermeidung formeller Fehler ist eine vorherige Beratung dringend erforderlich. Tatkräftig unterstützt wird Herr Fischer hier durch Frau Schmidt. Um größere Wartezeiten zu vermeiden, ist eine weitere personelle Verstärkung geplant.

**Bauen & Renovieren**

**Feuchtigkeitschäden in Mietwohnungen (Vorort-Service)**

Der Verein bietet seinen Mitgliedern die Möglichkeit einer Vorortberatung und Inaugenscheinnahme durch die Architektin Frau Cornelia Köberlein gegen eine pauschale Gebühr in Anspruch zu nehmen. Diese kostengünstige Alternative sollte bei Feuchtigkeitsproblemen in Anspruch genommen werden, um so Anhaltspunkte für ein weiteres Vorgehen zu erhalten. Das Angebot umfasst:

- Ortsbegehung – Schadenanalyse durch Inaugenscheinnahme
- Kurzberatung über richtiges Heizen und Lüften sowie über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen
- Schriftlicher Kurzbericht über die Begehung evtl. für Ihren Rechtsberater v. Haus & Grund



Anzeige

# AKTION Sauberer Heizöltank

## 1. Juni - 30. Juni 2021

### Gewohnt hohe Qualität zu Tiefpreisen!



KOSTENFREIE HOTLINE: 0800 - 85 00 200  
E-Mail: [info@tankschutzcenter-bayern.de](mailto:info@tankschutzcenter-bayern.de)

#### TANKREINIGUNG

Im Zuge der Sommeraktion „**Sauberer Heizöltank**“ bieten wir die günstigen Preise für die Leser der Zeitschrift „Haus & Grund Nürnberg“ an. Wenn Sie an unserer Aktion im Zeitraum vom **01. Juni - 30. Juni 2021** teilnehmen möchten, dann melden Sie sich bereits jetzt schon **telefonisch** oder per **E-Mail** bei uns an um sich einen Termin zum Aktionspreis zu sichern. Für **Rückfragen** steht Ihnen unser kompetentes und freundliches **Fachpersonal** selbstverständlich gerne zur Verfügung.

#### VORTEILE

1. Während der gesamten Reinigungsarbeit wird auf Ihren Wunsch ein **Heizprovisorium** installiert, d. h. sowohl das Wasser, als auch die Heizkörper bleiben warm - **ohne Mehrkosten**
2. Falls Ihr Tank noch voll ist, wird das **vorhandene Restöl** bis zu 10.000 Liter ohne zusätzliche Kosten **zwischengelagert**.
3. Kostenlose Schlamm Entsorgung bis 100 Liter. (Ohne Aktion 0,61 € pro Liter)

#### Kellergeschweißte Stahltanks u. doppelw. Erdtanks

Größe	Normalpreis	Aktion
Bis 5.000 Liter	290,- €	170,- €
Bis 7.000 Liter	324,- €	200,- €
Bis 10.000 Liter	348,- €	220,- €
Bis 15.000 Liter	371,- €	260,- €

Pro weitere 10.000 Liter 80,- €

#### Batterietanks Stahl bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktion
1	336,- €	270,- €
2	406,- €	320,- €
3	498,- €	380,- €
4	568,- €	420,- €

Pro weiterer Tank 80,- €

#### Batterietanks Kunststoff bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktion
1	336,- €	280,- €
2	452,- €	380,- €
3	568,- €	480,- €
4	684,- €	580,- €

Pro weiterer Tank 80,- €

Alle Preise sind inklusive 19% Mehrwertsteuer.

Die Arbeiten werden von einem anerkannten, TÜV geprüften Fachbetrieb ausgeführt.

Wenden Sie sich an Frau Architektin Cornelia Köberlein, Telefon 09 11/96 61 192

(Bitte Mitgliedsnummer angeben – Das Angebot gilt nur für Objekte, die bei uns gemeldet sind – Nachmeldung ist natürlich möglich). Frau Köberlein ist zugelassene Energieberaterin (DIAA/LGA) und damit zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt.

Frau Köberlein hilft auch bei technischen Wohnungsabnahmen oder Wohnflächenberechnungen. Leider konnten pandemiebedingt in 2020 nur vereinzelt Vorort-Termine angeboten werden.

### Bau- und Modernisierungsberatung

Mitgliedern stehen jeweils Donnerstag drei Fachberater Büro Muschaweck, Büro Frieser, sowie das Ing. Büro Goetz für die Bereiche

- Bauplanung, Sanierung, Instandsetzung (jeden 1. Donnerstag eines Monats)

- Wohnklima, Feuchtigkeit, Wohngifte, Sanierung (jeden 2. Donnerstag eines Monats)

- „Haustechnik“, Heizung, Sanitär, Elektro (jeden 3. Donnerstag eines Monats)

nach Terminvereinbarung zur Beantwortung von Fragen und für wertvolle Tipps zur Verfügung.

Zum Thema: Wohnen im Alter, HBZ 1/S. 18, Wohntrends; HBZ 12/S. 14, Bad u. WC HBZ 2/S. 15;

## Technik & Energie

### Anstoßberatung zur Energieeinsparung im Altbau

Eine weitere kostenlose Beratungsleistung für Mitglieder ist in Anbetracht der geltenden Energieeinsparverordnung und der Diskussion über den Energieausweis eine immer wichtiger werdende Erstberatung zur Energieeinsparung im Altbau. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Stadtökologie

bietet Haus&Grund Nürnberg für seine Mitglieder diese Beratung in der Geschäftsstelle an. Herr Dipl.-Physiker Thomas Späth (Stiftung Stadtökologie) berät Mitglieder nach Terminvereinbarung jeden vierten Donnerstag im Monat z. B. über Wärmedämmmaßnahmen, aktuelle Förderprogramme, Heizungssanierung und -umstellung, Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln, Reduzierung der Energiekosten, Energieeinsparungsmöglichkeiten in Wohngebäuden, umfassende Vorgehensweise bei Modernisierungsmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Regenwassernutzung usw.

Zum Thema: Novelle der HeizkostenVO, HBZ 1/S. 25; Steigerung der Bau- und Instandhaltungskosten, HBZ 2/S. 31; Digitalisierung, HBZ 4/S. 18, Die neue KÜO – Schornsteinfeger, HBZ 7/ S. 26, Sicherheit und Haustechnik, HBZ 10/ S. 14;

Weitere Vergünstigungen erhalten unsere Mitglieder über das Haus & Grund Plus – Angebot,

## LESERBRIEF

# „Überverwaltung“ und Anspruch belasten Klein-Vermieter

Ich (Juristin in Rente) möchte auf ein Phänomen hinweisen, welches ich leider erst jetzt so benennen und dingfest machen kann. Meines Erachtens gibt es schon seit Jahren eine schleichende Enteignung von älteren Klein-VermieterInnen und ich bitte Haus und Grund Nürnberg, darüber eine Diskussion anzustoßen.

Meine Ausbildung als Juristin und eine 13-jährige Anstellung bei einem großen Konzern exakt ab der Zeit (1990), als die ersten Computer für die Projektarbeit zur Verfügung gestellt und Aus- und Fortbildungen dazu angeboten wurden, waren mein großes Glück.

2002 habe ich ein Mehrfamilienhaus in Nürnberg geerbt, die Erbschaftssteuer konnte ich nur knapp ohne Verkauf schaffen... Ich wusste dank meiner juristischen Ausbildung: VermieterInnen haben den rechtlich schlechteren Stand. Gleichzeitig wollte ich aber einen menschlichen und freundlichen „Arbeitsplatz“ für mich, sowie das Klischee des unvermeidlich schlechten Vermieterin-Mieter-Verhältnisses widerlegen. Meine Rechtskenntnisse

zwangen mich dazu, mich gut mit den Mietern vertragen zu wollen, um Rechtsstreite zu vermeiden, auch wenn ich mich im Recht gefühlt habe.

Excel-Tabellen erlauben mir, Einkünfte, Ausgaben, Verbräuche, Fristen, etc. zu kontrollieren. Aufgrund ständig neuer Anforderungen an die Verwaltung von Immobilien sind diese Tabellen im Laufe der Jahre sehr umfangreich geworden. Zusätzlich zu der Mail-Funktion arbeite ich mit dem Terminkalender und der Adressverwaltung von Outlook, habe ein internes Netz mit Drucker, Server und Sicherung installiert.

Nur dank der Kombination Jura-IT konnte ich inzwischen mehrere sehr große Renovierungen auch im 6-stelligen Bereich und Mieterhöhungen durchführen, die

Miete transparent und angemessen und die Nebenkosten niedrig halten, die Betriebskosten-Abrechnung selber machen und damit von Techem & Co unabhängig sein – und trotzdem, oder gerade deshalb sehr zufriedene MieterInnen haben.

So. Und was ist mit all denen in meinem Alter und älter, die dieses Glück nicht hatten? Denen tropft doch das Eigentum (sprich die Rente) durch die Finger dahin. Immer mehr Vorschriften überfordern inzwischen viele, auch mich. Der nächste Schritt ist es, eine Immobilienverwaltung beauftragen zu müssen. Tja, und irgendwann muss dann über einen Verkauf nachgedacht werden...

Wir Klein-VermieterInnen sind doch nicht nur für die Verwaltung von Quadratmetern zuständig, sondern dafür, dass sich Menschen in ihren 4 Wänden vertrauensvoll wohlfühlen können. Wie könnte diese „Überverwaltung“ gestoppt werden, die Leute letztlich dazu zwingt, ihre Immobilie an ein Großunternehmen oder einen Investor zu verkaufen???

### Anm. der Red.:

Auf diese Frage versuchen Institutionen wie „Haus & Grund“ seit mehr als 120 Jahren eine Antwort zu finden, indem sie sich gerade für Kleinvermieter gegenüber der Politik hierfür einsetzen.

Michaele Röder, Mitglied Haus & Grund Nürnberg

vermittelt über den Zentralverband Haus & Grund Deutschland unter ([www.haus-und-grund.de](http://www.haus-und-grund.de)).

Der günstige Stromtarif der N-Ergie für Mitglieder v. Haus & Grund Nürnberg wird Regio – Tarif genannt. Beitrittserklärungen und Konditionen können bei uns angefordert werden oder stehen zum „Download“ bereit unter [www.hausundgrund-nuernberg.de](http://www.hausundgrund-nuernberg.de).

## Recht & Steuern

Die Rechtsberatung wurde auch in diesem Jahr am häufigsten in Anspruch genommen.

Das Beraterteam v. Haus & Grund Nürnberg besteht mittlerweile aus RA'in Hitz, RA'in Kreitinger, RA'in Noske und den Herren RA'en Auge, Frieser, Schrätz, Feiertag und Taube.

Den Schwerpunkt der Beratung bildete erneut der Bereich des Mietrechtes und des Wohnungseigentums.

### Problempunkte waren u.a.:

#### **BGH: Mieter müssen sich an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen**

Hier hat der Bundesgerichtshof zu Schönheitsreparaturen ein sehr salomonisches Urteil gesprochen. Zwar nur auf dem zweiten Blick, aber doch auch vermietetfreundlich.

Grundsätzlich ist es ja seit jahrelanger ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes so, dass Schönheitsreparaturen nur noch dann verlangt werden können, wenn eine renovierte Wohnung übergeben wurde und die im Mietvertrag zulässig genannte Fristen abgelaufen sind.

Bei der Übergabe unrenovierter Wohnungen ist die Vereinbarung von Schönheitsreparaturen zu Lasten des Mieters im Wege von Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich nicht mehr möglich, genauso wenig wie eine zeitanteilige Entschädigung für Abnutzung. Natürlich auch keine fristunabhängige Endrenovierung.

Die Fallgestaltung, dass Vermieter dem Mieter bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung für den abgewohnten Zeitanteil einen angemessenen finanziellen Ausgleich bei Beginn des Mietverhältnisses zahlen, um dann zulässig eine Renovierungspflicht des Mieters zu erreichen ist weil unpraktikabel eher selten in der Praxis zu finden.

Dann stellt sich natürlich die Frage, wenn der Mieter nicht für Schönheitsreparaturen zuständig ist, wer ist es dann?

„Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung – ohne angemessenen Ausgleich – angemietet, ist der Vermieter während des Mietverhältnisses zur Ausführung der Schönheitsreparaturen bei we-

sentlicher Verschlechterung des Zustandes verpflichtet. Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei Fällen entschieden (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Zwar sind die Berufungskammern in beiden Fällen zutreffend davon ausgegangen, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter im Formularmietvertrag unwirksam ist, da diesen jeweils eine unrenovierte Wohnung überlassen und ihnen hierfür kein angemessener finanzieller Ausgleich gezahlt wurde. Der Bundesgerichtshof hat damit seine Rechtsprechung bestätigt, wonach in diesen Fällen an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) normierte Erhaltungspflicht des Vermieters tritt (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14, Rn. 15, 35; vom 22. August 2018 – VIII ZR 277/16, Rn. 20).

Für eine von der Vermieterseite befürwortete ergänzende Vertragsauslegung – die ohnehin nicht zu dem – einseitig an den Interessen des Vermieters orientierten – Ergebnis führen könnte, dass dem Mieter die Ausführung von Arbeiten auf eigene Kosten freistehe, der Vermieter Schönheitsreparaturen unter keinen Umständen auszuführen habe, ist deshalb kein Raum.

Es sei denn, es wurde eine wirksame Freistellungsvereinbarung getroffen (siehe Mietvertrag von Haus & Grund Nürnberg).

Ebenso wenig kann – anders als einige Literaturstimmen und das Berufungsgericht im Verfahren VIII ZR 270/18 meinen – der unwirksamen Formularklausel der Inhalt beigegeben werden, der Vermieter müsse sich spiegelbildlich an der dort vorgesehenen (frischen) Renovierung festhalten lassen und deshalb treffe ihn – ohne Rücksicht auf den (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustand bei Mietbeginn – eine uneingeschränkte Renovierungspflicht.

Ausgangspunkt der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht ist grundsätzlich der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt ihrer Überlassung an die jeweiligen Mieter, vorliegend nach der Verkehrsanschauung mithin der unrenovierte Zustand, in dem sie die Wohnung besichtigt und angemietet haben, ohne dass Vereinbarungen über vom Vermieter noch auszuführende Arbeiten getroffen wurden.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts im Verfahren VIII ZR 163/18 führt das aber nicht dazu, dass Instandhaltungsansprüche der Mieter unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration von vornherein auszuschneiden hätten. Vielmehr trifft den Vermieter eine Instandhal-

tungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand wesentlich verschlechtert hat – was nach langem Zeitablauf seit Mietbeginn (hier: 14 bzw. 25 Jahre) naheliegt.

Allerdings ist die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und liegt auch nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien.

Vielmehr ist allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Da hierdurch auch die Gebrauchsspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Wohnung mit einem besserem als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält, gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), die jeweiligen Interessen der Vertragspartner in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat entschieden, dass der Mieter in derartigen Fällen zwar einerseits vom Vermieter eine „frische“ Renovierung verlangen kann, sich aber andererseits in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten zu beteiligen hat. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.

Begehrt der Mieter (wie im Verfahren VIII ZR 270/18) die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter, so kann dieser die Kostenbeteiligung des Mieters nach Art eines Zurückbehaltungsrechts einwenden. Verlangt der Mieter von dem mit der Durchführung der Arbeiten in Verzug geratenen Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses (wie im Verfahren VIII ZR 163/18) führt die angemessene Kostenbeteiligung zu einem entsprechenden Abzug von den voraussichtlichen Kosten.

Der Vermieterverband Haus & Grund Deutschland sieht nun große Probleme bei der praktischen Umsetzung und fürchtet wachsendes Misstrauen zwischen Mietern und Vermietern während der laufenden Mietverhältnisse.

Ein Mieter, der eine unrenovierte Wohnung mietet, dekoriert und renoviert diese regelmäßig nach eigenen Wünschen durch Eigenleistung. Übernimmt jetzt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, müssen Mieter und Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses immer im Einzelfall klären, wann und mit welchen Mitteln diese ausgeführt werden.

Eines dürfte dabei jetzt schon klar sein: Klarer und günstiger wird es durch das Urteil für beide Seiten nicht. „Das Urteil ist mit Blick auf die Kosten des Wohnens ein verheerendes Signal für Mieter und Vermieter“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „Ist der Vermieter verpflichtet, während eines laufenden Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen, muss er diese Kosten in die Miete einpreisen. Mieter, die nur wenige Jahre in einer Wohnung leben, werden dadurch mit höheren Kosten belastet, ohne selbst in den Genuss einer Renovierung zu kommen. Darüber hinaus tragen Mieter nach einer durchgeführten Renovierung den Selbstanteil an den angefallenen Kosten. So kann schnell ein vierstelliger Betrag zustande kommen“, gab Warnecke zu bedenken.

Andere Themen waren:

**Mietrecht:** Haftung für Haustiere? HBZ 3/S. 12; Wohnfläche und Mieterhöhung, HBZ 4/S. 13; Modernisierungsankündigung und Mieterhöhung, HBZ 4/S. 15, 9/S. 25; Was ist im Treppenhaus zulässig? HBZ 10/S. 25; Welche Änderung darf der Mieter vornehmen? HBZ 6/S. 17; Schlüssel weg – was nun? HBZ 10/S. 22; Hohe Temperaturen – Mangel? HBZ 6/S. 17;

**WEG:** Spielregeln im WEG, HBZ 6/S. 14; Trittschall? HBZ 9/S. 22;

**Sonstiges:** Wer wird Stromkunde? HBZ 3/S. 13; Nachbarrecht HBZ 11/S. 26

Die Rechtsberatung bezieht sich natürlich auch auf andere Rechtsgebiete wie z. B. Nachbarrecht, Wohnungseigentumsrecht, z. B. Teilungserklärungen, Wohnungseigentumsgesetz, Erbrecht, z. B. Übertragung und Vererbung von Grundeigentum, Energie- und Umweltrecht, z. B. Energieeinsparverordnung, Energiepass für Gebäude, umwelttechnische Normen, Baurecht, z. B. Öffentliches

Bau- und Planungsrecht u. privates Baurecht, Immobilienkaufrecht, wie z. B. Maklerrecht, Grundstückskauf.

## Steuerberatung

Steuerberatung führte Herr Prof. Dr. Walter Fürst persönlich nach Terminvereinbarung im Hause durch. Die tel. Steuerberatung erfolgt jeden Dienstag und Mittwoch zw. 10 - 11 Uhr.

Themen waren u. a.: Werbungskosten HBZ 10/S. 12; Klimabonus/Handwerkerbonus? HBZ 4/S. 11; Steuererhöhung in der Rezession? HBZ 11/S. 7; Einheitsbewertung-Zweitwohnsteuer verfassungswidrig, HBZ 6/S. 20; Erbschaftssteuer: Was ist die übliche Miete? HBZ 7/S. 11; Vermieter bleiben bei steuerlicher Förderung auf der Strecke, HBZ 2/S. 8;

## 4) Mitgliederversammlungen

### a) Mitgliederversammlung von Haus & Grund Nürnberg

Siehe Bericht HBZ 12/2020, S. 26

### b) Landesverbandstag

### Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern mit Ausnahmegenehmigung

Traditionell findet der Landesverbandstag und damit auch die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern im Frühjahr statt. So war es auch für das Geschäftsjahr 2020 geplant. Aber aufgrund des coronabedingten Lockdowns musste der schon einberufene Landesverbandstag in Fürth kurzfristig abgesagt werden. Eine bittere Entscheidung, vor allem für das Team von Rechtsanwalt Peter G. Zymelka, erster Vorsitzender von Haus & Grund Fürth. Denn alle Vorbereitungen waren liebevoll und minutiös getroffen. Doch der Verbands-

tag durfte nicht stattfinden. Am 6. Oktober 2020 wagte der Landesverband einen zweiten Versuch, und mit einer Ausnahmegenehmigung, die erst einen Tag vorher erteilt wurde, konnte die Mitgliederversammlung im kleinen Rahmen stattfinden. Ungewohnt, denn anstelle des sonst regen Austauschs der Delegierten und Gäste während der Veranstaltungen und vor allem in den Pausen mussten in diesem Jahr Abstände und Laufwege eingehalten werden. In ihrem Geschäftsbericht informierte die Vorsitzende des Landesverbandes, Dr. Ulrike Kirchhoff, die Mitglieder über wichtige Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres, neue Serviceleistungen sowie die weiterhin positiv verlaufende Entwicklung des Verbandes, die sich nicht zuletzt in einem Mitgliederzuwachs auf rund 145.000 Mitglieder bayernweit niederschlägt.

### c) Zentralverbandstag in Berlin

Bericht HBZ 11/2020, S. 9 ff

## 5) Verlag & Druckerzeugnisse



**Haus & Grund® Info**

Das offizielle Organ des Vereins, die „Hausbesitzerzeitung“ erscheint 11 x jährlich in einer Auflagenhöhe von ca. 21.000 Exemplaren.

Sie wird nicht nur von den Nürnberger Mitgliedern gelesen, sondern auch von Mitgliedern anderer Vereine. Die Zeitung unterrichtet nicht nur über das interne Vereinsgeschehen, sondern vor allem auch über aktuelle miet- u. steuerrechtliche sowie sonstige Probleme und Gerichtsurteile. Sie berichtet und kommentiert die neuesten wohnungspolitischen Tendenzen. Die Hausbesitzerzeitung ist seit April 2016 das **HausbesitzerMagazin** und erscheint in neuem, modernem Layout und in-



**mechtold**

## Mein Bad, mein Wohlfühl-Ort!

**Ganz gleich ob Neubau oder Modernisierung: Wir bringen Wohlfühlbäder, Wärme und Wohlbehagen in Ihr Heim. Gerne beraten wir Sie persönlich, ausführlich und kompetent:**

- Badsanierung aus einer Hand
- Heizungserneuerung
- Solaranlagen
- Kundendienst
- Elektroarbeiten



Georg-Strobel-Str. 61 · 90489 Nürnberg · 0911-588 59-0 · [www.mechtold-haustechnik.de](http://www.mechtold-haustechnik.de)

haltlich mit einer noch übersichtlicheren Strukturierung. Aufgelockert wird die Zeitung seit einigen Monaten durch die Reihe: „**Nürnberg damals und heute**“ mit freundlicher Unterstützung der Altstadtfreunde unter maßgeblicher Leitung von Herrn Werner Grethlein (u.a. HBZ 3/5/7/9/11 jeweils S. 34 ff. ).

Haus & Grund Nürnberg kooperiert ferner mit dem Immobilienmagazin „Qm“ das in einer Auflage v. ca. 21.000 monatlich kostenfrei in der Metropolregion publiziert wird. Herr RA Frieser betreut den Fachteil „Haus & Grund News“ redaktionell.

### Drucksachen/Formulare

Das Wohnraum-Mietvertragsformular z.B. liegt unverändert in der 42. Auflage vor und berücksichtigt insbesondere wichtige aktuelle Entscheidungen des BGH und Gesetzesänderungen.

### Wichtiger TIPP:

Um widersprüchliche Vereinbarungen und damit die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen zu vermeiden, fügen Sie dieser Klausel weder etwas hinzu, noch streichen Sie etwas. Vereinbaren Sie insbesondere keine Anfangs- oder Endrenovierung unabhängig von der Laufzeit des Vertrages (BGH, Urteil v. 14. 05. 2003) – wie z. B. „Bei Auszug hat der Mieter .....“. Die in § 9a enthaltenen Klauseln entsprechen zum Zeitpunkt der Herausgabe, soweit ersichtlich, dem Stand der BGH – Rechtsprechung.

Besonders bei den Mietverträgen wird den Mitgliedern empfohlen, insbesondere unter Berücksichtigung der Neuregelungen im Mietrecht, keine alten Formulare zu verwenden, sondern nur die jeweils aktuellste Auflage, da andernfalls die Gefahr besteht, ein neues Mietverhältnis bereits mit einem veralteten Formular und möglicherweise nach neuester Rechtsprechung unwirksamen AGB-Klauseln zu beginnen. Auch sollten Mitglieder das kostenlos erhältliche Merkblatt zum Ausfüllen der Verträge beachten. Der Gewerberaumvertrag liegt unverändert in Auflage 6/2018 (28. Aufl.) vor.

Über den Verein können auch zahlreiche Fachpublikationen, herausgegeben vom „Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft“, bezogen werden.

Haus & Grund stellt seinen Mitgliedern sog. Bauverträge kostenfrei zur Verfügung, z. B. einen Einzelgewerk-Handwerkervertrag u. Einfamilienhaus-Schlüsselfertigbau-Vertrag inkl. nützliche Tipps (Download unter <http://www.haus-und-grund.de/handwerkervertrag.html>).

Haus & Grund und der VDIV haben aufgrund der WEG-Reform einen gemeinsamen Verwalterver-

trag erstellt, der transparent und eindeutig ist und in dem sich Wohnungseigentümer und Verwalter gleichermaßen wiederfinden können. Er ist so strukturiert, dass er sowohl kleinen als auch großen Gemeinschaften angepasst werden kann. Verwalter und Wohnungseigentümer sehen auf einen Blick, welche Leistungen durch den Verwalter erbracht werden.

Damit der Vertrag noch besser wird und Eigentümer Wünsche einbringen können, wurden Ausfüllhinweise vorbereitet, die die einzelnen vertraglichen Punkte nochmals erläutern.

Der Vertrag dient lediglich als Vorschlag für eine gleichberechtigte Gestaltung eines Verwaltervertrages. Download: <https://www.hausundgrund.de/verwaltervertrag>

Selbstverständlich erhalten die Mitglieder auf alle Drucksachen verbilligte Preise, die teilweise nur 30 % des Verkaufspreises an Nichtmitglieder betragen. Viele Merkblätter sind zudem für Mitglieder kostenlos. Über das gesamte Verlagsangebot informieren wir sie gerne.

### 6) Vertretung des Vereins in anderen Organisationen, Landes- u. Zentralverband

Der Grund- u. Hausbesitzerverein Nürnberg u. Umgebung ist nach dem Münchner Verein zahlenmäßig der zweitgrößte in Bayern. Diese Bedeutung spiegelt sich auch in der Vertretung des Vereins im Landesverband der Bay. Haus- u. Grundbesitzer e.V. wieder. So ist der Vorsitzende des Vereins, Herr RA Frieser, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Herr Frieser vertrat in 2020 den Landesverband auch als Experte im Rechtsausschuss des Zentralverbandes und im Großstadtausschuß.

Der Verein ist Mitglied des „Josef - Humar - Institut e.V. für Boden-, Bau-, Agrar- u. Umweltrecht“. Dieses Institut ist aufgrund seiner Satzung zur Erhaltung und Förderung des Eigentums auf der Grundlage wissenschaftlicher Forschung auf den genannten Gebieten verpflichtet. Vom Institut abgehaltene Fortbildungsseminare, insbesondere zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, wurden auch von Beratern des Vereins besucht.

Weiterhin ist der Verein Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag e.V., einer Organisation paritätisch

besetzt aus Fachleuten von Justiz, Rechtsanwaltschaft und wohnungswirtschaftlichen Verbänden, die sich vor allem intensiv an der Diskussion um anstehende Mietrechtänderungen beteiligt. Herr RA Frieser vertritt hier den Verein bei den alljährlichen Tagungen.

Mit dem Bund der Steuerzahler hat der Verein neben der Zusammenarbeit auf Landesebene auch auf regionaler Ebene eine engere Zusammenarbeit erreicht. Herr Frieser ist stellv. Vorsitzender im Regionalbeirat Nürnberg des Bundes der Steuerzahler Bayern e.V.. In zahlreichen Schriftwechseln mit der Stadt Nürnberg, Leserbriefen, Stellungnahmen, Interviews mit der örtlichen Presse oder dem Rundfunk und durch Teilnahme an (Informations-) Veranstaltungen wurden die Interessen der Mitglieder in der Öffentlichkeit vertreten. Durch die politischen Entwicklungen u. a. zur Mietpreisbremse nahm der Umfang der Pressemitteilungen, aber auch der Presseanfragen der örtlichen Presse (erfreulicher Weise) sehr zu (z. B. NN 21.02.2020). So erscheint regelmäßig zum Jahreswechsel in den NN die v. RA Frieser kommentierte Zusammenstellung v. aktuellen Gesetzesänderungen. Auch nimmt RA Herr Frieser regelmäßig an einer v. den NN initiierten Telefonaktion zum Thema „Energetische Sanierung“ als Immobilienexperte teil.

Der Vorstand u. die Vereinsleitung bedanken sich herzlich bei allen Mitgliedern für ihre Solidarität und allen ehrenamtlichen sowie hauptberuflichen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die wertvolle und erfolgreich geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

Nürnberg, 17.05.2021

gez. RA Gerhard Frieser, 1. Vorsitzender

.... und denken Sie daran:  
Mitgliederwerbung ist gut  
für den Verein und gut für Sie

Es erwarten Sie wertvolle Prämien im Rahmen der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ (u.a. HBZ 6/2020, S. 22).

Jeden Mittwoch | 15.30 Uhr – 16.30 Uhr

## Telefonberatung

Herr RA Auge steht für Mitglieder ab sofort von 15.30 Uhr bis 16.30 Uhr für telefonische Beratungen zur Verfügung.

Telefon 0911/376 578 - 0

## Energieausweise für Wohngebäude

- Beratung zu Energieausweisen
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweise) für Ihr Wohngebäude
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energiebedarfes (Bedarfsausweise) für Ihr Wohngebäude

Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs ab Euro 70.- zzgl. MwSt. (je nach Aufwand)

Beratung unter Telefon 09 11 / 9 66 11 92:

Cornelia Köberlein, Architektin, Energieberaterin DIAA/LGA, Bafa – anerkannte Qualifikation, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV)

## Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen

### Brauchen Sie Hilfe vor Ort?

- Ortsbegehung – Schadenanalyse durch Inaugenscheinnahme
- Kurzberatung über richtiges Heizen und Lüften sowie über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen
- Schriftlicher Kurzbericht über die Begehung evtl. für Ihren Rechtsberater v. Haus & Grund

Für eine Pauschale von Euro 195.- / Schadenfall / Wohneinheit (im Raum Nürnberg inkl. Fahrtkosten)

Wenden Sie sich an Frau Cornelia Köberlein, Architektin, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV), Energieberaterin DIAA/LGA, Bafa – anerkannte Qualifikation,

Tel. 09 11 / 96 61192

(Bitte Mitgliedsnummer angeben – Angebot gilt nur für Objekte, die bei uns gemeldet sind – Nachmeldung ist natürlich möglich)

## Wohnungsabnahmen/ Wohnflächenberechnung

Benötigen Sie qualifizierte Unterstützung bei

- Abnahme von Wohnraum (Mieterwechsel)
- Erstellung von Wohnungsaufmaß und Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Beratung unter Tel: 09 11 / 9 66 11 92, Fax: 09 11 / 9 66 11 94

Dipl.-Ing. Univ. Architektin Cornelia Köberlein  
Hohe Marter 37, 90441 Nürnberg

Zweimal im Monat, Montag nachmittag 14 Uhr – 16 Uhr  
Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
Nürnberg und Umgebung e.V., Färberplatz 12, Nürnberg

## „Allgemeine Immobilienberatung“ Informationen zur Risikoerkennung und Fehlervermeidung

durch Herrn **Michael Koepnick** (keine Rechtsberatung!)

Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg die Möglichkeit, sich kostenlos zu informieren über:

- **Immobilienkauf:** Neubau oder Bestandsimmobilie? Was ist beim Makler- und Notarvertrag und bei vermieteten Wohnungen etc. zu beachten. Was ist wirklich im „Festpreis“ enthalten und unter Begriffen wie Erbpacht, Vorkaufsrecht und Wohn-/Nutzfläche etc. zu verstehen.
- **Immobilienverkauf:** Abwicklung, Kaufpreissicherung, Haftung, Kostenverteilung etc.
- **Immobilie im Erbfall:** wirtschaftliche Verwertung und Abwicklung bei Erbengemeinschaften.
- **Finanzierung:** Wertvolle Informationen und Begriffserläuterungen für Ihr Bankgespräch (Kauf, Modernisierung, Förderung, Umschuldung, Darlehensrückzahlung).

Herr Koepnick ist gelernter Bankkaufmann und seit über 40 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig.

Terminvereinbarung unter 0911/ 376 578 - 0

Beratung 1x monatlich montags | 13.00 – 16.00 Uhr  
Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
Nürnberg und Umgebung e. V., Färberplatz 12, Nürnberg

## „Wertermittlung“

In Zusammenarbeit mit der NCGroup Real Estate Valuation GmbH durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul öbuv Sachverständiger, Dr. Rainer Schaefer, Dipl.-Sachverständigen (DIA) Harald Bozic und Dr. Christian Callies. Die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos über folgende Themen zu informieren:

- Grundstücks- und Mietpreise, Marktentwicklung und Immobilienwerte für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Grundstücke und Gebäude
- Bewertungsrelevante Fragestellungen, wie z.B. im Falle von Erbschaft, Vermögensübertragung, Scheidung
- Marktwerte bei An- und Verkauf, Beleihungswerte bei Finanzierung

Daneben können Sie Serviceinformationen und Unterlagen erhalten (kostengünstig). Die NCGroup Real Estate Valuation GmbH ist ein auf die Ermittlung von Immobilienwerten spezialisiertes Unternehmen und seit dem Jahr 1997 in der Region Nürnberg tätig.

Terminvereinbarung unter 0911/376 578 - 0

Bringen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug, sowie sonstige Objektunterlagen (Grundrisse, Wohn-/Nutzflächenaufstellung, Mietübersicht etc.) mit. Auskünfte sind nur für Grundstücke im Raum Nürnberg, Fürth, Erlangen und zugehörige Landkreise möglich.

## HAUS &amp; GRUND NÜRNBERG

Beratung 1x monatlich montags | 09.00 – 12.00 Uhr  
 NCGroup Real Estate Valuation GmbH  
 Augustinerstr. 1 (ggü. IHK, Nähe Hauptmarkt), Nürnberg

## Gewerbemietzinsberatung

In Zusammenarbeit mit der Fa. NCGroup Real Estate Valuation GmbH durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul öbuv Sachverständiger und Dr. Christian Callies. Die Mitglieder von Haus & Grund haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- Fakten zur Objekt-, Standort- und Nutzungssituation
- Tipps zur Stärkung der Vermieterposition bei den Verträgen
- Handlungsempfehlungen und Optimierungsmöglichkeiten

**Terminvereinbarung unter 0911/376 578 – 0**  
**Onlineberatung mit Microsoft Teams möglich.**

Bitte bringen Sie den Gewerbemietvertrag bzw. eine Mietzinsaufstellung und einen Grundriss mit. Auskünfte sind nur für Grundstücke im Raum Nürnberg, Fürth, Erlangen und zugehörige Landkreise möglich. Es findet keine Rechts-/Steuerberatung statt.

Jeden 4. Donnerstag eines Monats | ab 14 Uhr  
 Geschäftsstelle des Haus- und Grundbesitzervereins  
 Nürnberg und Umgebung e. V., Färberplatz 12, Nürnberg

## Kostenlose Anstoßberatung zur Energieeinsparung im Altbau

Dipl.-Physiker Thomas Späth berät Sie über Wärmedämmmaßnahmen, aktuelle Förderprogramme, Heizungssanierung und -umstellung, Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln, Reduzierung der Energiekosten, Energieeinsparungsmöglichkeiten in Wohngebäuden, umfassende Vorgehensweise bei Modernisierungsmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Regenwassernutzung usw.

**Terminvereinbarung unter 0911 / 376 578 - 0**

## HAUS &amp; GRUNDBESITZERVEREIN HERSBRUCK E.V.

## „Allgemeine Immobilienberatung“

durch Herrn **Werner Beck** (Bankkaufmann; seit über 20 Jahren Spezialist für Baufinanzierungen; Mitglied im Vorstand Haus & Grund Hersbruck) – Keine Rechtsberatung.

Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Hersbruck die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

• **Finanzierung von Immobilien:**  
 Finanzieren mit dem richtigen Konzept, Kosten sparen, Fehler vermeiden.

• **Optimierung von bereits bestehenden, noch laufenden, Finanzierungen:**  
 Prüfung der Darlehensverträge, Bausparverträge und weiterer Verträge, die mit der Finanzierung in Verbindung stehen.

• **FörderCheck: KfW und/oder LaBo?**  
 Was passt zu Ihnen bzw. zu Ihrer anstehenden Bau- oder Umbaumaßnahme? Welche Fördermittel stehen Ihnen zu?

• **Service-Plus!**  
 Über unser internes Netzwerk empfehlen wir unseren Mitgliedern Sachverständige, Wertgutachter, KfW-zertifizierte Berater, Wohngebäudeversicherer, etc.!

**Beratungen nur nach Terminvereinbarung,**  
**Telefon 09151/96858, 0172/8436115.**  
**Email: werner.beck@geldundhaus.de**

## Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank:

(§ 247 BGB)

**-0,88 %**

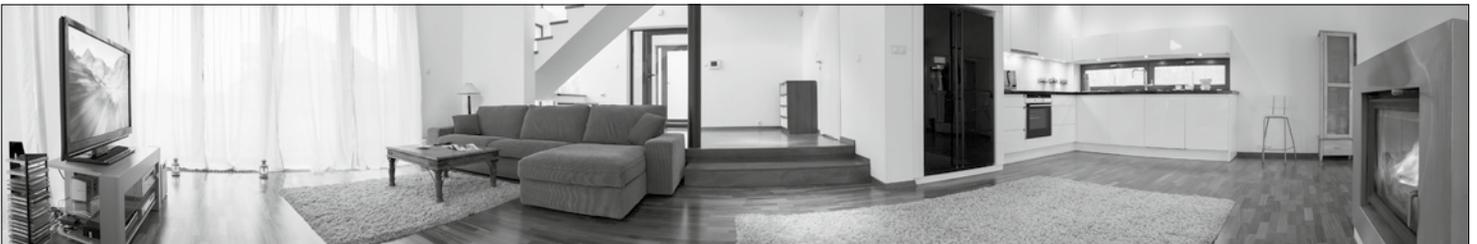
**Gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 288 Absatz 1 BGB:**

**4,12 %**

**Stand 1. Januar 2021**

Die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen liegt 5% über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist variabel und kann sich zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres ändern. Er ist im Internet abrufbar:

**www.bundesbank.de**



**NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE**  
 Nordbayerns unabhängiger Makler- & Bauträgerverbund

Tel. 0911/321 621-25 | info@nib.de | [www.nib.de](http://www.nib.de)



**GESUCH AUFGEBEN!**

**qmMAGAZIN**  
 Das Immobilienmagazin  
 Bauen, Wohnen und Leben in Franken

Tel. 0911/321 621-0 | info@qm-magazin.de | [www.qm-magazin.de](http://www.qm-magazin.de)



**KOSTENLOSES ABO!**

## Das Grüne Kopfgras liebt Gesellschaft!

Die meisten Gräser sind eigentlich Spätzügler im Garten. Sie entwickeln sich erst im hohen Frühjahr, sind aber dann im Sommer voll da, haben noch einmal einen Schwerpunkt im Herbst und selbst im späten Winter kann man noch auf sie setzen. Es gibt aber auch die Frühaufsteher unter den Gräsern, wie das bislang unterschätzte Grüne Kopfgras, *Sesleria heufleriana*: Wenn alles noch nicht so richtig im Wachstum steht, dann ist es schon da und blüht von März bis etwa Mai. Die Blütenfarbe ist für heimische Gräser sehr exotisch, nämlich manchmal gelblich bis violett, fast wie Lavendel und sogar sehr dunkel, manchmal fast schwarz. Zudem ist die *Sesleria heufleriana* immergrün und vermehrt sich gern an einem

idealen Platz, der sonnig bis halbschattig liegt. Wie

viele Gräser liebt es Gesellschaft und kann gut mit anderen Gräsern, Stauden oder Blumenzwiebeln.



*Das nächste Frühjahr kommt bestimmt und dann blüht von März bis etwa Mai wieder das Grüne*

*Kopfgras in teils exotischen Farben.*

*Foto: elegrass*

*Als Topfpflanze wird bei uns vor allem die Kalanchoë blossfeldiana kultiviert.*

*Foto: GPP*

## Von wegen Ausgangssperre ... Kalanchoë wollen nach draußen

Spätestens seitdem die Eisheiligen vorbei sind, wird es höchste Zeit, die Kästen und Töpfe mit bunten Blumen zu bestücken. Eine Pflanze, die in den letzten Jahren von immer mehr Menschen für den Außenbereich entdeckt wird, ist die Kalanchoë. Bekamen die beliebten Sukkulenten bisher zumeist einen Platz auf Fensterbänken oder als Tischdekoration, drängen sie jetzt auch mit aller Macht ins Freie. Durch Züchtungen der *Kalanchoë blossfeldiana* gibt es heute eine Auswahl an ganz unterschiedlichen Farbtönen. Von Pink, Lachs und Lila über Orange, Gelb und Hellgrün bis hin zu Creme und Weiß reicht die Palette. Neben den einfach blühenden Sorten findet man mittlerweile auch gefüllte, deren Blüten wie winzige Rosen aussehen. Kalanchoë sind übrigens nicht nur schön, sondern auch ausgesprochen pflegeleicht. Sie blühen besonders prächtig an einem sonnigen Plätzchen, kommen aber ebenfalls in eher schattigen Bereichen gut zurecht. Gegossen werden sollten die Sukkulenten einmal in der Woche. Doch wird es mal vergessen oder ist man grad verreist, nehmen die Pflanzen das auch nicht krumm. In Niederlanden werden sie deshalb häufig auch „Wüstenrose“ genannt.



## Klimabäume sind besonders anpassungsfähig

Trockenheit und Hitze setzen unseren Bäumen zu und machen sie anfälliger für altbekannte und neu eingeschleppte Krankheiten und Schädlinge. Deshalb suchen Profis schon länger nach Alternativen zu geschwächten heimischen Arten – wie sterbenden Fichten und kranken Kastanien. Sogenannte „Klimabäume“ gelten als besonders gesund und anpassungsfähig. Das Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ der Bayerischen Landesanstalt für Gartenbau hat an drei Stadorten 30 vielversprechende Baumarten über zehn Jahre hinweg untersucht.

Als besonders anpassungsfähig haben sich nach Erkenntnis der Forscher die heimische Purpur-Erle (*Alnus*) und die in den Niederlanden entdeckte Lobel-Ulme (*Ulmus*) erwiesen. Auch die altbekannte Hainbuche hat gezeigt, dass sie Wärme und Trockenheit sehr gut verträgt – ebenso die Hopfen-Buche

(*Ostrya*) als nahe Verwandte. Zu den Gewinnern der Klimaveränderung gehört auch der Feldahorn (*Acer campestre*). Angepasst an trockene Hitze gedeihen ungarische und Zerr-Eiche (*Quercus frainetto* und *Quercus cerris*) am richtigen Standort ebenso gut wie der Ahorn-ähnliche Amberbaum (*Liquidambar*), der auch schöne Früchte als Winterschmuck trägt, allerdings sehr groß werden kann. Während die Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) bei Trockenheit schwächelt, erwiesen sich Silberlinde (*Tilia tomentosa*) und Henrys Linde (*Tilia henryana*) als sehr robust.

*Dekorative Blätter und eine späte Blüte ab August machen Henrys Linde (Tilia henryana) zu einer Zierde für den Garten.*

*Foto: GMH/GBV*



## ERWERB EINER EIGENTUMSWOHNUNG

## Schadensersatz für Mängel

Wer eine gebrauchte Eigentumswohnung erwirbt, die nachträglich Mängel aufweist, kann vom Verkäufer nach einer Fristsetzung statt der Beseitigung des Mangels auch Schadensersatz verlangen.

Hierbei darf der Wohnungserwerber die voraussichtlich für die Behebung erforderlichen Kosten veranschlagen, auch wenn er den Mangel noch nicht beseitigt hat. Allerdings muss die Umsatzsteuer nur dann ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 12. März 2021 (V ZR 33/19) bestätigt.

**Der Mangel**

Die Käufer erwarben im Februar 2014 eine Eigentumswohnung. In dem Kaufvertrag wurde die Sachmängelhaftung ausgeschlossen. Zudem wurde

darauf hingewiesen, dass es an der Schlafzimmerwand in der Vergangenheit Feuchtigkeit gab. Der Verkäufer verpflichtete sich daher, erneut im Schlafzimmer auftretende Feuchtigkeit auf eigene Kosten zu beseitigen, falls diese sich bis zum 31. Dezember 2015 zeigen sollte.

Nun trat Ende 2014 tatsächlich erneut Feuchtigkeit im Schlafzimmer auf. Die Wohnungskäufer forderten den Verkäufer allerdings vergeblich zu deren Beseitigung auf. Daraufhin holten sie selber einen Kostenvoranschlag für die notwendigen Arbeiten ein

und verlangten gerichtlich vom Verkäufer die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer.

**Ersatz fiktiver Kosten**

Die Richter gaben den Erwerbenden recht. Die Käufer dürfen nach erfolglos gesetzter Frist zur Beseitigung des Mangels Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Hierbei könnten die voraussichtlich erforderlichen Kosten für die Beseitigung des Mangels angesetzt werden. Die Richter hielten diesen Anspruch auf die „fiktiven“ Mängelbeseitigungskosten unter anderem darum

für erforderlich, da ansonsten die Erwerber für die Beseitigung des Mangels immer in Vorkasse gehen müssten. Allerdings stellten die Richter klar, dass die in einem Kostenvoranschlag enthaltene Umsatzsteuer natürlich nur dann bezahlt werden müsse, wenn diese auch wirklich angefallen sei, also die Arbeiten auch wirklich durchgeführt wurden.

*Gerold Happ*

*Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht*

— Anzeige —

[www.malerprofi-nürnberg.de](http://www.malerprofi-nürnberg.de)

**AUSSENWANDABDICHTUNG  
MAUERTROCKENLEGUNG  
BALKONSANIERUNG**

**ANDREAS WITTMANN GMBH & CO.KG** · Tel. 0911.94 17 65  
Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter [www.wittmann-bau.de](http://www.wittmann-bau.de)



**STUCK-STÖCKER GMBH** · Tel. 0911.94 17 60

Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter [www.stuck-stoecker.de](http://www.stuck-stoecker.de)



**KELLERDÄMMUNG  
FASSADENDÄMMUNG  
DACHBODENDÄMMUNG**

**Tip**

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt

und nachträglich Mängel entdeckt, muss dem Verkäufer zunächst eine Frist zur Beseitigung der Mängel einräumen. Sollte der Verkäufer darauf nicht reagieren, muss der Erwerber sich Gedanken machen, ob er eine finanzielle Entschädigung oder die Mängel tatsächlich beseitigt haben will. Im zweiten Fall empfiehlt es sich, erst die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen und dann Schadensersatz zu fordern. Denn so kann man auch gleich die Umsatzsteuer ersetzt bekommen.

## Haus & Grund Nürnberg

Färberplatz 12 Tel. 09 11 / 376 578 - 0  
90402 Nürnberg Fax 09 11 / 376 578 - 150

www.hausundgrund-nuernberg.de  
e-Mail-Adresse: verein@hausundgrund-nuernberg.de

Geschäftszeiten: Mo. bis Do. 8.00–16.30 Uhr  
Freitag 8.00–12.30 Uhr

**Aufgrund der aktuellen Corona-Lage findet bis auf weiteres kein Publikumsverkehr in der Geschäftsstelle statt.**

**Rechtsberatung:** Persönlich nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0911/376578-125. Vereinbarung telefonischer Beratungstermine möglich.

Telefonische Beratung ohne Termin		
	Vormittag	8.30 – 10.30 Uhr
	Nachmittag	14.00 – 16.00 Uhr
Montag	Vormittag	Herr Schrätz
	Nachmittag	Frau Hitz
Dienstag	Vormittag	Herr Taube
	Nachmittag	Herr Feiertag
Mittwoch	Vormittag	Frau Hitz
	Nachmittag	Herr Taube
		Herr Auge von 15.30 bis 16.30
Donnerstag	Vormittag	Herr Frieser
	Nachmittag	Herr Schrätz
Freitag	Vormittag	Frau Hitz

**Kaufm. Beratung durch Hr. Fischer – Betriebskostenabrechnung / Mieterhöhung:** nur nach Terminvereinbarung  
Tel. Auskünfte erteilt Herr Fischer am  
Mo. 8.30 Uhr – 10.00 Uhr, Di. 15.00 Uhr – 16.30 Uhr und  
Do. 10.30 Uhr – 12.00 Uhr unter 09 11 / 376 578 - 0

**Steuerberatung:** nur nach Terminvereinbarung unter 376 578 - 300 vormittags durch Herrn Dr. Walter Fürst, Telefonische Auskünfte jeden Dienstag und Mittwoch in der Zeit von 10.00 – 11.00 Uhr

**Bau- und Modernisierungsberatung** (nach Terminvereinbarung)

- für Bauplanung, Sanierung, Instandsetzung durch das Büro Frieser, jeden 1. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Wohnklima, Feuchtigkeit, Wohngifte, Sanierung durch Herrn Dr. Muschawek, jeden 2. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Haustechnik, Heizung, Sanitär, Elektro durch das Ingenieurbüro Goetz, jeden 3. Mittwoch im Monat von 8.30 – 11 Uhr.

**Versicherungssprechstunde:** jeden 2. Dienstag eines Monats von 14.00 – 16.00 Uhr durch Herrn Maier von der Bay. Hausbesitzerversicherung nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

**Allgemeine Immobilienberatung:** zweimal monatl. montags nach Terminvereinbarung in der Zeit von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr durch Herrn Koepnick

## Haus & Grund Ansbach und Umgebung e.V.

Martin-Luther-Platz 6/8 Tel. 09 81 / 97 76 92 - 0  
91522 Ansbach Fax 09 81 / 97 76 92 - 30

1. Vorsitzender: Herbert Matijas

**Rechtsberatung:** RA Piereth, Tel. 09 81 / 97 76 92-0

**Sprechstunde auf Anmeldung:**

Donnerstag	telefonisch	9.00 – 12.00 Uhr
		14.00 – 17.00 Uhr
	persönlich	14.00 – 16.30 Uhr

## Haus & Grund Fürth

Königsplatz 7 Tel: 09 11 / 77 14 00  
90762 Fürth Fax 09 11 / 74 60 83

www.hausundgrund-fuerth.de  
e-Mail-Adresse: verein@hausundgrund-fuerth.de

**Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:**

Montag bis Donnerstag 9.00–12.00 Uhr und 13.30–16.00 Uhr.

**Aufgrund der momentanen Situation finden derzeit keine persönlichen Beratungen oder Parteiverkehr in der Geschäftsstelle statt.**

**Telefonisch ist die Geschäftsstelle wie folgt zu erreichen:**

Montag bis Donnerstag 10.00–12.00 Uhr und 13.30–16.00 Uhr

**Rechtsberatung:** Maximale Beratungszeit 15 Minuten

Telefonnummer für Rechtsberatung: 7 41 83 41

**Montag: RA Jokisch:**

telefonisch 15.00 – 16.00 Uhr  
persönlich 16.00 – 18.00 Uhr

**Dienstag: RA i.R. Zymelka**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr  
persönlich 11.00 – 12.30 Uhr  
und 15.00 – 16.15 Uhr

**Donnerstag: RA i.R. Zymelka:**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr  
persönlich 11.00 – 12.30 Uhr  
15.00 – 16.15 Uhr

**Freitag: RA Jokisch**

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr  
persönlich 15.00 – 17.00 Uhr

**Jeden 2. Dienstag im Monat:**

**Versicherungssprechstunde:** Von 10.00 – 12.00 Uhr durch Bay. Hausbesitzerversicherung – auch telefonisch unter 7 41 83 41

**Steuerberatung:** Von 12.00 – 13.00 Uhr durch Frau Steuerberaterin Brumbach persönlich und telefonisch unter 7 41 83 41.

**Jeden 2. Mittwoch im Monat:**

**Bau- und Modernisierungsberatung:**

Von 15.00 Uhr – 17.00 Uhr durch Herrn Architekt Schmiegl.

**Immobilienbewertung:**

**Vierteljährlich am 2. Mittwoch des Quartals** von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr.

**Allgemeine Immobilienberatung** (Verkaufsberatung)

**Vierteljährlich mittwochs** in der Zeit von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr.

**Alle** persönlichen Beratungen nach vorheriger Terminvereinbarung in der Geschäftsstelle oder unter der Rufnummer 77 14 00.

## Haus & Grundbesitzerverein Schwabach

Fleischbrücke 4 Tel. 0 91 22 / 87 89 112  
91126 Schwabach Fax 0 91 22 / 87 89 114

www.haus-und-grund-schwabach.de

e-Mail-Adresse: info@haus-und-grund-schwabach.de

**Formularverkauf:**

Mo.-Do. 9.00 – 12.00 Uhr  
Di. u. Do. 17.00 – 19.00 Uhr

**Rechtsberatung:**

Di. u. Do. 17 - 19 Uhr (nach Anmeldung)

In dringenden Fällen juristische Kurzberatung unter Telefon (09122) 87 89 113.

Steuer- und Architektenberatung, Immobilienbewertung (nach Vereinbarung)

## Haus & Grundbesitzerverein Hof/Saale e.V.

Schlossplatz 5 Tel. 0 92 81 / 8 46 19  
95028 Hof Fax 0 92 81 / 14 32 73

www.haus-und-grund-hof.de

e-Mail: haus-und-grund-hof@gmx.de

**Öffnungszeiten: Mo./Mi./Do. 09.00 – 13.00 Uhr**

**Di. 16.00 – 19.00 Uhr**

**Fr. 10.00 – 15.00 Uhr**

**Rechtsberatung:** Di. 18.00 – 19.00 Uhr

Do. 10.00 – 12.00 Uhr

**Terminabsprache erforderlich!**

## Haus & Grundbesitzerverein Kulmbach

Karl-Jung-Straße 5    Tel. 0 92 21 / 95 86-17  
95326 Kulmbach    Fax 0 92 21 / 95 86-16

[www.hug-kulmbach.de](http://www.hug-kulmbach.de)

e-Mail-Adresse: [martina.hoehler@joena.de](mailto:martina.hoehler@joena.de)

- 1. Vorstand:** Kai-Michael Meins, Kulmbach, Webergasse 16, Tel. 09221-92820
- 2. Vorstand:** Klaus Eschenbacher, Kulmbach, Gabelsbergerstraße 14 (Tel. 09221-904000)

### Formularverkauf

Geschäftsstelle Karl-Jung-Straße 5, Kulmbach, Tel. 09221-958617

### Kostenlose Rechtsberatung:

RA Kai-Michael Meins in der Kanzlei der RAE Schmidt, Hammon, Stübinger, Webergasse 16, Kulmbach, Tel. 09221-92820

RA H. Hohenner, Alte Forstlahmer Straße 22, Kulmbach, Tel. 09221-973260

## Haus & Grundbesitzerverein Schweinfurt

Hauptbahnhofstr. 2    Tel. 0 97 21 / 71 69-0  
97424 Schweinfurt    Fax 0 97 21 / 71 69-50

[www.haus-und-grund-schweinfurt.de](http://www.haus-und-grund-schweinfurt.de)

e-Mail: [Verein@Haus-und-Grund-Schweinfurt.de](mailto:Verein@Haus-und-Grund-Schweinfurt.de)

- 1. Vorsitzender:** RA Bernd Blatt
- 2. Vorsitzender:** RA Johannes Will-Fuchs

**Geschäftszeiten:** Mo. – Do. von 9.00 – 12.00 Uhr  
und 14.00 – 17.00 Uhr  
Fr. von 9.00 – 14.00 Uhr

**Allgemeine Beratung und Rechtsberatung:** Rechtsanwalt Will-Fuchs, sowie Rechtsanwältinnen Leitherer und Jakob nach Terminvereinbarung bzw. in der Telefonzeit

**Beratung Steuerrecht:** Steuerberatungsgesellschaft Just und Partner, jeden 2. Dienstag eines Monats, 16.00 – 17.00 Uhr, nach Terminvereinbarung

**Versicherungssprechstunde:** 1. Mittwoch im Monat, 14 – 16 Uhr nach telefonischer Vereinbarung eines Termins

## Haus & Grundeigentümergebiet Roth

Am Berg 39    Telefon 0 91 71 / 8 51 51 60  
91154 Roth

[www.haus-und-grund-roth.de](http://www.haus-und-grund-roth.de)

- 1. Vorstand:** Architekt Wolfgang Held
- 2. Vorstand:** RA Dietrich Niederalt, Frauentorgraben 5/I, 90443 Nürnberg, Tel. 0911/22 68 21

**Sprechstunden (mit Rechtsberatung)** Jeden Montag sowie am 1. und 3. Mittwoch des Monats jeweils von 16.00–19.00 Uhr, in den Räumen DAS-Büro Morgott-Baierl, Traubengasse 4, 91154 Roth. Voranmeldung Mo-Fr. von 8.30-16.00 Uhr unter 09 11 / 22 19 97, während der Sprechzeiten unter Tel. 0 91 71 / 9 88 91

### Steuerberatung:

Lorenz & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, StB Christoph Mederer

## Grund & Hausbesitzerverein Hersbruck e.V.

Geld und Haus, Unterer Markt 17    Tel. 0 91 51 / 9 68 58  
91217 Hersbruck

**1. Vorsitzende:** Frau RAin Bettina Rothe

**Rechtsberatung:** Nach Vereinbarung bei RAin B. Rothe, Karlstr. 2, 90552 Röthenbach, Tel: 0911/57 00 601

## Haus & Grundbesitzerverein Herzogenaurach

Hintere Gasse 34    Tel. 09132 / 9876  
91074 Herzogenaurach    Fax 09132 / 40637  
[info@haus-und-grund-hz.de](mailto:info@haus-und-grund-hz.de)

**1. Vorsitzender:** Paul Hubmann

**Sprechzeiten:** 8.00 – 17.00 Uhr, nach vorh. Terminvereinbarung

## Grund & Hausbesitzerverein Forchheim e.V.

Luitpoldstraße 2    Tel. 0 91 91 / 26 05  
91301 Forchheim    Fax 0 91 91 / 6 58 75  
[www.haus-und-grund-forchheim.de](http://www.haus-und-grund-forchheim.de)

**1. Vorsitzender:** RA Jürgen Schüpferling

**Rechtsberatung:** Rechtsanwaltskanzlei Schüpferling & Partner, Luitpoldstraße 2, 91301 Forchheim, Telefon: 0 91 91 / 26 05, E-mail: [info@rechtsanwalt-schuepferling.de](mailto:info@rechtsanwalt-schuepferling.de), [www.rechtsanwalt-schuepferling.de](http://www.rechtsanwalt-schuepferling.de)

**Steuerberatung:** Wirtschaftsprüfer/ Steuerber. Dr. Karl-Heinz Schrenker, Kanzlei Dünkel & Partner, Nürnberger Straße 147, 90762 Fürth, Tel. 09 11 / 97 08 90, [www.duenkel-partner.de](http://www.duenkel-partner.de)

## Haus & Grund Lauf a. d. Pegnitz und Umgebung

Simonshofer Str. 18    Tel. 0 91 23 / 9 98 97 80  
91207 Lauf    Fax 0 91 23 / 12 55 3

- 1. Vorstand:** RA Lothar Schmauß
- 2. Vorstand:** Andreas Bartsch, Telefon 0 91 23 / 7 58 88

**Formularverkauf:** RA L. Schmauß, Simonshofer Str. 18, 91207 Lauf oder Current Immobilien GmbH, A. Bartsch, Peter-Vischer-Straße 1a, 91027 Lauf

**Rechtsberatung:** Nach Vereinbarung bei RA Lothar Schmauß und RA Ulrich Weber und RA Rüdiger Pompl, Simonshoferstr. 18, 91207 Lauf, Tel. 0 91 23 / 20 01 oder 20 02

**Steuerberatung:** Nach Vereinbarung, Steuerkanzlei Georg Schleicher, Grabenstraße 19, 91220 Schnaittach, Tel. 09153/92770.

## Haus & Grundbesitzerverein Weißenburg e.V.

Am Richterfeld 4    Tel. 0 91 41 / 85 52-0  
91781 Weißenburg    Fax 0 91 41 / 85 52-20  
[www.haus-und-grund-wug.de](http://www.haus-und-grund-wug.de)

- 1. Vorstand:** Steuerberater Achim Kohlmann,
- 2. Vorstand:** Wirtschaftsprüfer Klaus Herzog

**Formularverkauf und Steuerberatung** Lorenz & Kollegen, Steuerberatungsgesellschaft, Am Richterfeld 4, 91781 Weißenburg

## Haus & Grundbesitzerverein Neumarkt/Opf

Hauptstraße 11    Tel. 0 91 81 / 46 30 55  
92318 Neumarkt i. d. Opf.    Fax 0 91 81 / 46 30 58

### Sprechstunden

jeden Mittwoch von 15.00 Uhr - 19.00 Uhr  
Gaststätte im Johanniszentrum Neumarkt, Ringstr. 61

## DENKMALSCHUTZ

## Zu Hause in einer besonderen Immobilie

Wer überlegt, eine Denkmalimmobilie zu erwerben, sollte die diversen Auflagen bei der Sanierung und Modernisierung berücksichtigen. Zudem sind die Instandhaltungskosten in der Regel deutlich höher als bei herkömmlichen Immobilien. Andererseits profitieren Eigentümer von steuerlichen Vorteilen und möglichen Fördergeldern.

Ein apartes Fachwerkhaus, eine imposante Jugendstilvilla oder ein historisches Schloss: Denkmalgeschützte Immobilien haben meist eine einzigartige Architektur, stecken voller Geschichte – und haben viele Liebhaber. Doch wer mit dem Kauf einer solchen Immobilie liebäugelt, sollte sich vorher im Klaren sein, dass an ihrem Erhalt ein öffentliches Interesse besteht und was das bedeutet.

### Denkmalschutz ist Ländersache

Denkmalschutz ist der durch Gesetze gesicherte Schutz von Boden-, Bau- und Kulturdenkmälern. Einheitliche Regelungen dafür gibt es in Deutschland nicht. Jedes Bundesland entscheidet selbst über die Vorschriften zur Denkmalpflege. Eine aktuelle Fassung kann bei der jeweils zuständigen Landesbehörde angefordert werden. Gemeinsam haben die Denkmalschutzgesetze aber, dass sie Auflagen auf Baumaßnahmen erteilen. Dazu gehören unter anderem Aus- und Umbauten, Renovierungen und Sanierungen. So soll sichergestellt werden, dass das historische Gesamtbild erhalten bleibt.

### Vor Kauf oder Sanierung informieren

Bereits vor dem Kauf sollten sich Interessenten einer solchen Immobilie mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen. Sie gibt Auskunft darüber, welche Auflagen bei Sanierung und Umbau zu erfüllen sind. Grundsätzlich sind alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an einer Denkmalimmobilie genehmigungspflichtig. Deshalb sollten Eigentümer auch niemals mit den Arbeiten beginnen, ohne vorher eine schriftliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erhalten zu haben. Ansonsten drohen hohe Bußgelder. Innenliegende Veränderungsmaßnahmen, wenn sie den Charakter des Hauses nicht stark verändern, unterliegen übrigens meist weniger strikten Auflagen als reine Außenmaßnahmen. Die Denkmalbehörden haben zudem die Möglichkeit, die Nutzung eines

denkmalgeschützten Hauses vorzuschreiben. Soll zum Beispiel ein altes Ladenlokal in Wohnraum umgewandelt werden, kann die Behörde den Umbau unter Umständen verbieten.

### Attraktive Steuervorteile

Die Aufwendungen für förderungswürdige Maßnahmen können steuerlich abgesetzt werden, soweit diese nicht schon durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen in Form von Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gedeckt wurden. Die steuerliche Absetzbarkeit regelt das Einkommensteuergesetz in § 7i, die Voraussetzungen für die Landesförderung und die Denkmaleigenschaft das jeweilige Landesdenkmalschutzgesetz.

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie kauft und dann vermietet, kann dank der Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) steuerlich in Abhängigkeit von seinen sonstigen zu versteuernden Einkünften unter Umständen enorm profitieren: In den ersten acht Jahren können die Kosten mit jährlich neun Prozent und in den nächsten vier Jahren mit je sieben Prozent geltend gemacht werden. So können über zwölf Jahre 100 Prozent der Sanierungskosten abgeschrieben werden. Eigentümer, die selbst eine Denkmalimmobilie bewohnen, können insgesamt 90 Prozent der Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung über zehn Jahre absetzen – das entspricht neun Prozent pro Jahr.

Voraussetzung für die Denkmal-AfA ist, dass mit den Sanierungen erst nach dem Kauf der Denkmalimmobilie begonnen wird. Hierzu muss der Käufer das Vorhaben bei der zuständigen Behörde genehmigen lassen und die Bescheinigung dem Finanzamt vorlegen. Für Verkäufer lohnt es sich demnach nicht, vor dem Verkauf mit möglichen wertsteigernden Maßnahmen zu beginnen.

*Anna Katharina Fricke  
Referentin Presse und Kommunikation*

PARADIES VERBOTENER FRÜCHTE ODER ZANKAPFEL DER NATION?

# Nachbars Garten

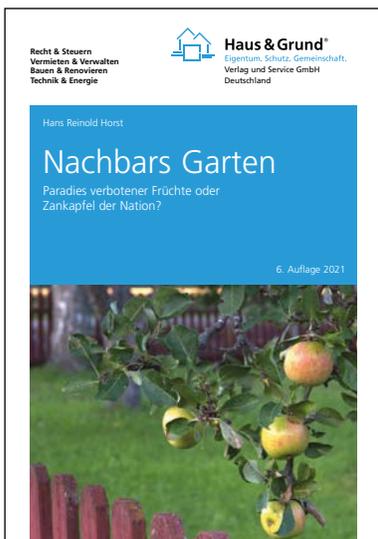
„Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer ... Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Zudem beantragte die Staatsanwaltschaft vor dem Landgericht Hildesheim die Feststellung der besonderen Schwere der Schuld. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Es war ein an Brutalität kaum zu überbietendes Verbrechen. Drei Menschen mussten wegen eines Haufens Reisig sterben, sagte Staatsanwalt Sch. Vorausgegangen war ein jahrelanger Streit über Gartenabfälle“ (Die WELT vom 5. Mai 2009, Seite 36). Soweit muss es nicht kommen. Denn der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Seit Kain und Abel ist aber bekannt, dass die Wirklichkeit anders aussieht. Dies mag in der menschlichen Natur begründet sein, ist jedoch auch zunehmend mehr von den Medien zu verantworten, die oft nachbarrechtliche Streitfragen aus rein kommerziellen Gründen hochstilisieren. Um dem entgegenzutreten, wurde dieses Buch geschrie-

ben. Es will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Dieses Buch zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zu Einzelheiten rund um die Einfriedung des Grundstücks abgedruckt.

**Der Autor**

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

16,95 Euro inklusive MwSt., ISBN: 978-3-96434-018-4, 6. Auflage 2021



Zu bestellen bei  
**Haus & Grund Nürnberg,**  
 Färberplatz 12, Telefon 0911-376 578-0,  
 Fax 0911- 376 578-150, E-Mail:  
[verein@hausundgrund-nuernberg.de](mailto:verein@hausundgrund-nuernberg.de).

**qm MAGAZIN**  
 Das Immobilienmagazin für Franken

NEU an jedem Monatsbeginn **KOSTENLOS** in Banken, Tankstellen, Restaurants u. v. m.

[www.qm-magazin.de](http://www.qm-magazin.de)

Hier könnte Ihre Werbung stehen.  
 Sprechen Sie uns an 0911-376 578-0  
[anzeigen@hausundgrund-nuernberg.de](mailto:anzeigen@hausundgrund-nuernberg.de)

Maurer-, Verputzarbeiten, Trockenbau, Fassadenrenovierung, Wärmedämmverbundsysteme, Gerüstbau, Balkonsanierung, Hopfpflasterungen, alle Hausreparaturen

**W. Mödl, Bau- und Stuckgeschäft** seit 1948

90482 Nürnberg, Dagmarstraße 6, Tel. 54 61 94, Fax 54 61 99

**OLIVER FERGG**  
 IMMOBILIENVERWALTUNG

- Hausverwaltung
- WEG Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

zuverlässig • vertrauenswürdig • kompetent  
 Kaiserstraße 8 Tel. 0911-2447763  
 90403 Nürnberg Fax 0911-224520  
[www.fergg-immobilienverwaltung.de](http://www.fergg-immobilienverwaltung.de)

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Basis 2010 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	106,1	106,5	107,3	106,9	107,2	107,3	107,6	107,6	107,6	107,9	108,0	108,8
2017	108,1	108,8	109,0	109,0	108,8	109,0	109,4	109,5	109,6	109,6	109,9	110,6
2018	109,8	110,3	110,7	110,7	111,2	111,3	111,6	111,7	112,1	112,3	112,4	112,5

Basis 2015 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	105,8
2020	105,2	105,6	105,7	106,1	106,0	106,6	106,1	106,0	105,8	105,9	105,0	105,5
2021	106,3	107,0	107,5	108,2								

Die prozentuale Steigerung der Miete = [(Neuer Indexstand : Alter Indexstand) x 100] - 100

Quelle: Bay. LA f. Statistik

## 60 JAHRE IMMOBILIEN FISCHER

IHR BEWÄHRTER EXPERTE FÜR:

- VERMIETUNG & VERKAUF
- BEWERTUNG
- BERATUNG
- WOHNIMMOBILIEN
- GEWERBEOBJEKTE
- GRUNDSTÜCKE

Infos: (0911) 24 44 99 0  
www.immobilien-fischer.de

**IF** IMMOBILIEN  
**FISCHER**

DER IMMOBILIENMAKLER IN NÜRNBERG

MV Maklerverband  
Nürnberg



1959-2019

## Wir haben die Käufer, die Sie suchen!

Über 28 Jahre Erfahrung

**SCHALLER** IMMOBILIEN  
www.schaller-immobilien.de

Mitglied im:



Deuschherrnstraße 47 | 90429 Nürnberg  
Telefon 0911 9943723 | info@schaller-immobilien.de



„Verkaufen Sie jetzt Ihr  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
zum Höchstpreis, damit  
Sie wieder mehr Zeit  
für die wichtigen Dinge  
im Leben haben.“

☎ 0911/23 61-0

ÜBER 50 JAHRE IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

**IMMOBILIEN** **SOLLMANN+ZAGEL** GmbH

**ivd** **DIP** Burgstraße 11 • 90403 Nürnberg  
www.sollmann.de

Ihr ehrlicher und zuverlässiger Partner  
für Immobilien An- und Verkauf ...

Wir suchen:

- Wohnanlagen
- Mehrfamilienhäuser
- Ein- & Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

für unsere bonitätsgeprüften Käufer



Tel.: 0911 - 79 19 91  
www.immobilien-brewer.de

**IMMOBILIEN**  
**BREWER**  
seit über 35 Jahren



Machatschke  
/ SEIT 1963 /

/ Wir machen auch  
Ihre Immobilie  
begehrterwert. /

Anfrage unter 0911 / 23 09 17 - 0

www.machatschke.de



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

Wir helfen Ihnen!



DR. SCHAEFER  
IMMOBILIEN

Telefon: 0911-929 98-0

Privatmann sucht  
diskret Mehrfamilien-  
haus von privat.  
Tel. 0151-22435932

Hier könnte Ihre  
Werbung stehen.

Sprechen Sie uns an  
0911-376 578-0

Wir beraten Sie gerne.

Wenn's um  
Immobilien geht...



seit über 30 Jahren  
**Eduard Ulmer**  
Diplomkaufmann

Immobilien  
Verwaltungen

Nibelungenstraße 29  
90530 Wendelstein-Röthenbach St. W.  
Telefon: 09129 - 55 65 (vorm.)  
Fax: 09129 - 69 71

Für vorgemerkte Kunden gesucht:

- Mehrfamilienhäuser
- Ein- u. Zweifamilienhäuser
- 2 u. 3 Zi. Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Tel.: 09129 - 55 65