



Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Geschäftsbericht 2023



Haus & Grund[®]
Bayern

Geschäftsbericht 2023

Landesverband Bayerischer
Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.
Sonnenstraße 11
80331 München
Telefon 089 / 540 4133 - 0
Fax 089 / 540 4133 - 55
E-Mail info@haus-und-grund-bayern.de
Internet www.haus-und-grund-bayern.de

Inhalt	
Organe des Landesverbandes	2
Satzung des Landesverbandes	3
Geschäftsstelle	3
Mitgliederentwicklung	4
Die bayerischen Ortsvereine	5
Finanzsituation	6
Gremienarbeit bei Haus & Grund Deutschland	7
Sitzungen des Aufsichtsrates	8
Landesverbandstag 2023	9
Zentralverbandstag 2023	12
Haus & Grund Bayern – Politik	13
Haus & Grund Bayern – Infoveranstaltungen	15
Haus & Grund Bayern – Informationspolitik	16
Haus & Grund Bayern – Verbandspolitische Arbeit	17
Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH	18
Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen	19
Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH	22
Unsere Partner 2023	24



Organe des Landesverbandes

Aufsichtsrat

Nach § 9 Abs. 1 der Satzung von Haus & Grund Bayern besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben, höchstens 15 Mitgliedern und ist ehrenamtlich tätig. Er wählt aus seiner Mitte seinen Vorsitzenden, dessen Stellvertreter und den Sprecher für Finanz- und Steuerfragen (Schatzmeister des Verbandes).

Der Aufsichtsrat wurde gemäß § 9 Abs. 2 von der Mitgliederversammlung am Freitag, 7. Mai 2021 neu gewählt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

RA Rudolf Stürzer, H+G München	Vorsitzender
RA Gerhard Frieser, H&G Nürnberg	stellvertretender Vorsitzender
RA Jürgen Kirchner, H&G Würzburg	Sprecher für Finanz- und Steuerfragen
RA Christian Lex, H&G Weilheim	ordentliches Mitglied für Oberbayern
RA Andreas Berger, H&G Gröbenzell	stellvertretendes Mitglied für Oberbayern
RA Anton Eder, H&G Passau	ordentliches Mitglied für Niederbayern
RA Dr. Stefan Strasser, H&G Landshut	stellvertretendes Mitglied für Niederbayern
RA Ullrich Volk, H&G Regensburg	ordentliches Mitglied für die Oberpfalz
RA Rainer Wirth, H&G Neumarkt i.d. Opf.	stellvertretendes Mitglied für die Oberpfalz
RA Peter G. Zymelka, H&G Fürth	ordentliches Mitglied für Mittelfranken
RA Klaus Berger, H&G Schwabach	stellvertretendes Mitglied für Mittelfranken
RAin Martina Bauernschmitt, H&G Bamberg	ordentliches Mitglied für Oberfranken
RA Jürgen Schüpferling, H&G Forchheim	stellvertretendes Mitglied für Oberfranken
RA Bernd Blatt, H&G Schweinfurt	ordentliches Mitglied für Unterfranken
RA Marc Faust, H&G Aschaffenburg	stellvertretendes Mitglied für Unterfranken
RA Jürgen Neißl, H&G Augsburg	ordentliches Mitglied für Schwaben
RA Ralf Brückner, H&G Kempten	stellvertretendes Mitglied für Schwaben
Bernhard Maier, Hausbesitzer-Versicherung, München	außerordentliches Mitglied



Vorstand

Vorstand im Sinne des § 26 BGB sind der Vorstand und der stellvertretende Vorstand.

Dr. Ulrike Kirchhoff, München Vorstand
RA Franz Maushammer, stellvertretender Vorstand
H&G Bad Reichenhall



Ehrenvorsitzende

Dr. Gerhard Feiertag, Nürnberg
Barbara Doni, Nürnberg

Satzung

Die Satzung des Landesverbandes wurde in der geltenden Fassung von der Mitgliederversammlung am 7. Mai 2021 beschlossen und am 29. Juni 2021 in das Vereinsregister VR 673 des Amtsgerichts München – Registergericht – eingetragen.

Geschäftsstelle

Anschrift: Sonnenstraße 11, 80331 München

Die Geschäftsstelle war im Geschäftsjahr 2023 wie folgt besetzt:

Dr. Ulrike Kirchhoff	Haus & Grund Bayern, Vorstand
RA Roman Sostin	Haus & Grund Bayern, Justiziar (bis 31.08.23)
RAin Friederike Kraus	Haus & Grund Bayern, Justiziarin
Susanne Fischer, Ass. Jur.	Haus & Grund Bayern, Justiziarin (seit 01.12.23)
Georgeta Ciobanu	Haus & Grund Bayern, Assistenz des Vorstands (seit 15.08.23)
Selma Yapici	Haus & Grund Bayern, Buchhaltung
Daniela Bemmann	Haus & Grund Bayern, Organisation, Mitgliederservice Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH (bis 31.05.23, danach Mutterschutz)
Merita Leci	Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH Haus & Grund Bayern, Organisation, Mitgliederservice (seit 15.06.23)
Brigitte Spreng	Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH, Geschäftsführerin
Sabine Block	Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH (bis 31.01.23 – Rentenbeginn)
Doris Bindt	Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH, Minijob (seit 01.04.23)
Miriam Parwani	Haus & Grund Bayern, Minijob
Jacob Hillebrand	Haus & Grund Bayern, Minijob (seit 01.07.23)



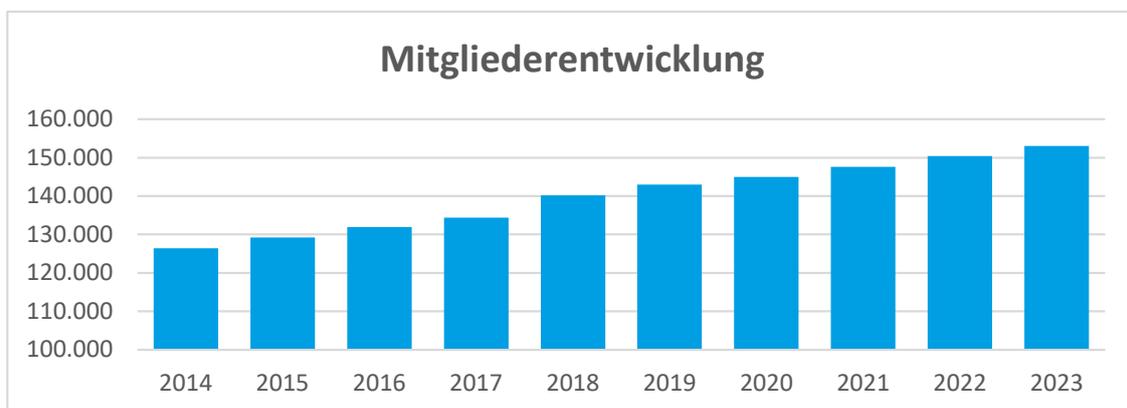
Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr 2023 waren Haus & Grund Bayern wie im Vorjahr 105 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereine, die Hausbank München eG, die Bayerische Hausbesitzer-Versicherungs-Gesellschaft a.G. sowie der Verband der Immobilienverwalter Bayern als Mitglieder abgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2023 waren in den 105 Vereinen 153.034 Mitglieder organisiert. Gegenüber dem Vorjahr war wiederum ein Zuwachs zu verzeichnen.

Haus & Grund Bayern wurden folgende Mitgliederzahlen gemeldet:

31.12.2023	153.034
31.12.2022	150.368
31.12.2021	147.565
31.12.2020	144.956
31.12.2019	143.013
31.12.2018	140.215
31.12.2017	134.356
31.12.2016	131.917
31.12.2015	129.262
31.12.2014	126.435





Finanzsituation

Haushalt

Der Haushalt des Landesverbandes entsprach im Wesentlichen dem Voranschlag. Bei einigen Positionen kam es zu Abweichungen vom Voranschlag, da andere Schwerpunkte gesetzt werden mussten. Der Haushalt schloss mit einem Überschuss ab. Der Überschuss wurde überwiegend den Rücklagen zugeführt.

Beitragsentwicklung

Die geltende Beitragsordnung wurde von der Mitgliederversammlung 2018 in Schweinfurt mit Wirkung zum 1. Januar 2019 beschlossen.

Es gilt folgende Beitragsordnung:

Beitragsklasse	Gemeindegrößenklasse	Euro
I	über 200.000	9,25
II	80.000 – 200.000	8,80
III	40.000 – 80.000	8,45
IV	bis 40.000	7,80
V	ermäßigter Beitrag *	7,60

* Vereine in Orten mit weniger als 40.000 Einwohnern in den ehemals gesetzlich anerkannten Grenz- und Notstandsgebieten

Rechnungsprüfung

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Kassenführung und die Einhaltung des Haushaltsplans in regelmäßigen Abständen durch den Schatzmeister des Landesverbandes geprüft.

Die Rechnungsprüfung gemäß § 14 der Satzung des Landesverbandes erfolgt durch die „Linn Goppold Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft“ mit Sitz in München. Der öffentlich bestellte Wirtschaftsprüfer prüft dabei die Geschäftsbücher samt Belegen sowie den Jahresabschluss des Verbandes. Der Prüfbericht wird den ordentlichen Mitgliedern des Aufsichtsrates und deren Stellvertretern zur Verfügung gestellt.



Gremienarbeit bei Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund Bayern ist in den Gremien von Haus & Grund Deutschland wie folgt vertreten:

Präsidium	Dr. Ulrike Kirchhoff Haus & Grund Bayern
Vorstand	Dr. Ulrike Kirchhoff Haus & Grund Bayern
Zentralausschuss	Dr. Ulrike Kirchhoff Haus & Grund Bayern
Rechtsausschuss	RA Gerhard Frieser Haus & Grund Nürnberg
Ausschuss für Steuern und Finanzen	RAin Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin Haus + Grund München RA Karl Wanner Haus & Grund Lindau
Ausschuss für Wohnungswirtschaft	Roland Wölfel Haus & Grund Forchheim
Europaausschuss	Ralf Engelhardt Haus & Grund Erlangen
Ausschuss Großstadtvereine	RAin Gabriele Seidenspinner Haus & Grund Augsburg Ralf Engelhardt Haus & Grund Erlangen RA Gerhard Frieser Haus & Grund Nürnberg RA Jürgen Kirchner Haus & Grund Würzburg



Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr 2023 am 10. März, 4. Mai und 6. Oktober wieder in Präsenz.



Aufsichtsratssitzung am 10. März 2023

Im Mittelpunkt der umfangreichen Tagesordnung der Sitzung vom 10. März 2023 stand die Vorbereitung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, den Haushalt 2022 sowie die Planung für das Haushaltsjahr 2023 in der vorgestellten Form der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Aufsichtsratssitzung am 4. Mai 2023

Die Aufsichtsräte beschlossen, eine neue Stelle zu schaffen, die für Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere neu zu schaffende Social Media Auftritte, zuständig sein wird. Die Ausschreibung soll so bald als möglich erfolgen.

Aufsichtsratssitzung am 6. Oktober 2023

Dr. Ulrike Kirchhoff informierte über die politischen Aktivitäten des Landesverbandes. Dr. Kirchhoff berichtete über die Situation der dem Landesverband angeschlossenen Vereine. Ausführlich diskutierte der Aufsichtsrat über eine Beitragsanpassung, die aufgrund der Beitragserhöhung durch Haus & Grund Deutschland notwendig wird.



Landesverbandstag 2023

Empfang durch den Oberbürgermeister der Stadt Bamberg

Traditionsgemäß begann der Landesverbandstag mit dem Empfang von Aufsichtsrat und Vorstand von Haus & Grund Bayern sowie dem Vorstand von Haus & Grund Bamberg durch Andreas Starke, Oberbürgermeister der Stadt Bamberg, im traditionsreichen Brückenrathaus. In lockerer Runde berichtete er über die Besonderheiten der Stadt Bamberg, insbesondere über neue Projekte, die durch die Konversion möglich geworden sind. Für die Anliegen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zeigte er viel Verständnis. Denn die privaten Eigentümer stellen mit rund 70 % aller Wohnungen einen großen Teil des Wohnraums zur Verfügung und Haus & Grund Bamberg ist in vielen Belangen ein wichtiger und gern gesehener Ansprechpartner.





Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern in Bamberg

RA Rudolf Stürzer, Aufsichtsratsvorsitzender von Haus & Grund Bayern, leitete die Mitgliederversammlung des Landesverbandes. Im Mittelpunkt des Geschäftsberichts der Vorsitzenden, Dr. Ulrike Kirchoff, standen die verschiedenen Dienstleistungen, die der Landesverband seinen Mitgliedern zur Verfügung stellt, aber natürlich auch die politische Arbeit. Insbesondere die Neuregelung des Gebäudeenergiegesetzes sowie die geplanten Änderungen der Europäischen Gebäuderichtlinie haben den Verband in Atem gehalten. Sie gratulierte den Mitgliedsvereinen zu der hervorragenden Arbeit vor Ort, die sich erneut in einem hohen Mitgliederzuwachs niederschlagen hat: Bayernweit sind nun 150.368 Mitglieder organisiert, die markante Schwelle von 150.000 konnte geknackt werden.

Den Jahresabschluss 2022 sowie den Haushaltsplan für das laufende Jahr 2023 stellte Schatzmeister RA Jürgen Kirchner, Haus & Grund Würzburg, vor. Beides wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig genehmigt. Ebenso erteilte die Mitgliederversammlung Vorstand und Aufsichtsrat des Landesverbandes einstimmig die Entlastung.



Juristisches Forum

RA Dennis Rehfeld von der Kanzlei ETL Müller, Hillmayer & Kollegen referierte im Juristischen Forum sowohl zum Wohnungseigentums- als auch zum Mietrecht. Im Mittelpunkt seiner Ausführungen zum Wohnungseigentumsrecht stand die Digitalisierung der WEG, insbesondere die Frage, ob und wie Eigentümerversammlungen online durchgeführt werden können und was dabei zu beachten ist.

Aktuelle Rechtsprechung des BGH, insbesondere zur ZPO, war Schwerpunkt des Vortrags von RA Dennis Rehfeld zum Mietrecht, bspw. zur Klage auf Räumung oder künftige Leistung. Aber auch praktische Hinweise hatte er parat, etwa zur notwendigen Begründung bei fristloser und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzug und verspäteter Mietzahlung.





Bamberger Schmankerl im Residenzschloss

Im Residenzschloss, einst als Klinikum der Universität errichtet, feierte Haus & Grund Bamberg und lud die Delegierten und Gäste zu einem unterhaltsamen Abend ein. Vorstand Dr. Helmut Müller begrüßte die Gesellschaft aufs herzlichste im Namen von Haus & Grund Bamberg. Die Gäste genossen den Abend bei guter Musik und ausgesuchten Köstlichkeiten. Zwei Bamberger Kabarettisten – Martin Neubauer und Arnd Rühlmann – unterhielten die Festgesellschaft mit Spitzen rund um Bamberg – und natürlich rund ums Haus und die Vermietung – und sorgten so für gute Stimmung.





Zentralverbandstag 2023

Mitgliederversammlung von Haus & Grund Deutschland in Berlin

Mit einer großen Delegation reiste Haus & Grund Bayern auch in diesem Jahr zum Zentralverbandstag nach Berlin. 31 Delegierte vertraten die Interessen des Landesverbandes auf der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Deutschland. Wie gewohnt wurden wieder entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt, nicht zuletzt durch die Beitragserhöhung, durch die eine weiterhin intensive und schlagkräftige politische Vertretung finanziert werden soll.

Die Reformpläne der Regierung zur Klimaneutralität bis 2045 waren das große Thema der politischen Veranstaltungen beim 137. Zentralverbandstag in Berlin. Haus & Grund-Mitglieder diskutierten das Gesetzesvorhaben intensiv und auch bei den Debatten mit Vertretern der Bundespolitik ging es hoch her. Gestritten wurde vor allem über das Gebäudeenergiegesetz, aber auch über Bürokratieabbau und steigende Wohnkosten.

Seit 16 Jahren verleiht Haus & Grund Deutschland die Auszeichnung „Verein des Jahres“ sowohl für die absolut als auch für die relativ höchsten Mitgliederzuwächse. Und 16-mal in Folge erringt Haus + Grund München den ersten Platz als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Im Geschäftsjahr gelang es Haus + Grund München, die Anzahl seiner Mitglieder um 1.263 auf nunmehr 38.521 Mitglieder zu steigern. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde Haus + Grund München im Rahmen der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Deutschland ausgezeichnet.





Haus & Grund Bayern – Politik

Grundsteuerreform

Die ersten Äquivalenz- und Grundsteuermessbescheide wurden erlassen. Vielfach stand die Frage im Raum, inwieweit aus verfassungsrechtlichen Bedenken Einspruch gegen diese Bescheide eingelegt werden sollte. Nach reiflichen Überlegungen sprach sich der Landesverband dafür aus, Einsprüche immer dann zu empfehlen, wenn Fehler erkennbar sind. Doch generell Einspruch einzulegen, empfiehlt sich aufgrund des flächenorientierten Modells nicht. Die Situation stellt sich anders dar als in den Bundesländern, die sich dem Bundesmodell angeschlossen haben. Die Verfassungsmäßigkeit der Steuer spielt für Einsprüche gegen die Bescheide keine Rolle, sie wäre Gegenstand einer Verfassungsbeschwerde. Auch die Vermutung, dass die künftige Steuerschuld unter Umständen höher ausfällt als die derzeitige, rechtfertigt keinen Einspruch. Denn jede grundlegende Änderung eines Steuersystems führt zu Verwerfungen. „Versprochen“ wurde lediglich eine Aufkommensneutralität – je nach Lesart – im jeweiligen Bundesland bzw. in der jeweiligen Kommune. Auf das Grundstück bezogen wird es allerdings immer Eigentümer geben, die mehr, und andere, die weniger bezahlen.



Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes verabschiedet

Das Gebäudeenergiegesetz wurde nach langen Diskussionen verabschiedet und ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Danach soll jede neu eingebaute Heizung ab 2024 mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Diese Regelung soll zunächst unmittelbar nur für Neubauten in Neubaugebieten gelten. Bestandsgebäude müssen die Vorgaben erst erfüllen, wenn die Kommunen eine Wärmeplanung verabschiedet haben. Bis dahin dürfen auch andere Heizungen eingebaut werden, die allerdings spätestens ab 2029 mit erneuerbaren Energien arbeiten müssen, wobei der vorgeschriebene Anteil in den Folgejahren steigt.

Zudem dürfen bestehende Heizungen weiterlaufen und repariert werden. Die neue Fassung des Heizungsgesetzes enthält also kein Betriebsverbot und keine Austauschpflicht funktionierender Heizungen mehr – 30 Jahre alte Standardheizkessel ausgenommen. Zudem besteht Technikoffenheit. Damit wurden wichtige von Haus & Grund geforderte Änderungen bei der Verabschiedung des Gesetzes berücksichtigt. Ein großer Erfolg für unsere Organisation.

Kommunale Wärmeplanung

Der Bundesrat hat am 15. Dezember 2023 das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung verabschiedet. Das Wärmeplanungsgesetz ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Ziel des Wärmeplanungsgesetzes ist es, die rechtliche Grundlage für die verbindliche und systematische Wärmeplanung in Deutschland zu schaffen. Hierbei soll künftig Schritt für Schritt auf die Nutzung von Erneuerbaren Energien oder einer Wärmeversorgung mit unvermeidbarer Abwärme umgestellt werden.



Unmittelbar sind die Vermieter nicht von der Wärmeplanung betroffen, da sich das Gesetz an die Kommunen richtet. Allerdings soll eine Planungssicherheit für Eigentümer ermöglicht werden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem die Kommune eine Wärmeplanung getroffen hat, müssen die Eigentümer Heizungsanlagen, die mit 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden, einbauen. Die Wärmeplanung trägt dazu bei, verfügbare und wirtschaftliche Wärmeversorgungsarten zu identifizieren.

Genehmigungsvorbehalt zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

Der Freistaat hat von der Möglichkeit des § 250 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht und einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnungen in Mietwohngebäuden in Wohnungseigentum in das Landesrecht übernommen. Haus & Grund Bayern hat dies in seiner Stellungnahme abgelehnt, da es sich um einen erheblichen Eingriff in das Verfügungsrecht über das Eigentum handelt. Zudem trägt dieser Schritt nicht zum Mieterschutz bei, sondern dämpft die Bereitschaft, in vermietete Wohnungen zu investieren.



©Bildarchiv Bayerischer Landtag, Foto Rolf Poss

Novelle Mieterschutzverordnung

Die Mieterschutzverordnung legt Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten fest, für die dann besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter gelten. Zu diesen Maßnahmen gehören die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete im Rahmen der Mietpreisbremse, die Senkung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum. Als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wurden mit der aktuellen Novelle der Verordnung 208 bayerische Gemeinden festgesetzt, 5 Gemeinden mehr als bislang. Hintergrund dafür ist, dass die Staatsregierung die Wohnungskulisse der Mieterschutzverordnung und der Gebietsbestimmungsverordnung Bau aneinander angleichen will. Haus & Grund Bayern hat im Rahmen der Verbändeanhörung die Erweiterung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt entschieden abgelehnt.



Haus & Grund Bayern – Infoveranstaltungen

Herbst-Arbeitstagung 2023

Referentinnen	Julia Wagner, Berlin Dr. Ulrike Kirchhoff, München
Referent	MR Dr. Andreas Baur, Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst
Termin	18. November 2023



Die Novelle des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes stand im Mittelpunkt des Vortrags von MR Dr. Andreas Baur. Er stellte die verschiedenen Änderungen vor. Für Denkmaleigentümer besonders wichtig ist die Regelung, dass Photovoltaikanlagen erlaubnisfähig werden. Zum einen dann, wenn sie von außen nicht zu sehen sind, zum anderen aber, wenn auch Anlagen denkmalfachlich vereinbar sind, etwa über Solarziegel oder Solarfolien.



Julia Wagner, Haus & Grund Deutschland, berichtete über den Stand des Gesetzentwurfs zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen und zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten. Noch ist der Entwurf nicht verabschiedet, aber aktuell ist davon auszugehen, dass dies in unveränderter Form geschehen wird. Gerade die virtuellen Wohnungseigentümersammlungen können dabei in der Praxis erhebliche Probleme aufwerfen.

Die Marke von Haus & Grund wird immer bedeutender und ist damit immer wieder Angriffen ausgesetzt. Dadurch ist von großer Bedeutung, dass alle Vereine von Haus & Grund die Marke führen und das korrekt. Über den Stand der Markenrechtsverfahren und die Art und Weise unsere Marke richtig zu führen, berichtete Julia Wagner.

Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand des Landesverbandes, informierte über neue Entwicklungen im Landesverband und gab einen Überblick über wichtige Gesetzesänderungen, die in diesem Jahr verabschiedet wurden oder in Kraft traten. Dazu gehörte etwa die Novelle des GEG, aber auch noch einmal die Grundsteuerreform, denn bundesweit wurde zu Einsprüchen gegen die bereits ergangenen Äquivalenz- und Steuermessbescheide aufgerufen. Da in Bayern allerdings ein anderes Grundsteuermodell gilt und der Immobilienwert dabei keine Rolle spielt, ist ein Einspruch, der sich nur auf „verfassungsrechtliche Bedenken“ stützt, wenig sinnvoll.

Zum Schluss der Arbeitstagung diskutierten die Teilnehmer darüber, wie die Beratungstätigkeit in den Vereinen organisiert und vergütet wird. Eine spannende Diskussion, die in Kürze fortgeführt werden soll.



Haus & Grund Bayern – Informationspolitik

Seine Informationspflichten erfüllte der Landesverband im Wesentlichen durch Rundschreiben, die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung sowie den Internet- und Extranet-Auftritt. Ebenso wurden telefonische und schriftliche Auskünfte im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder zahlreich erteilt.

Rundschreiben

In zwölf Rundschreiben des Landesverbandes wurden die Vereine über die neuesten Entwicklungen in Verbandsarbeit, Gesetzgebung, Steuerrecht, Rechtsprechung und Wohnungspolitik unterrichtet.

In zusätzlichen Sonderrundschreiben wurden wichtige Informationen zu aktuellen juristischen und politischen Themen, etwa zu den Änderungen im Mietrecht, aber auch zu Serviceangeboten, wie der Mitgliederverwaltung, zeitnah weitergegeben. Dazu gehörten etwa Sonderrundschreiben zur Reform des GEG, Musterbriefe an Abgeordnete, Informationen zur Grundsteuerreform und vieles mehr.

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

Jeder Ortsverein erhält im Rahmen der Verbandsmitgliedschaft monatlich ein Exemplar der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung, des Verbandsorgans des Landesverbandes. Zeitnah wird in der Zeitschrift über Entwicklungen in Politik, Gesetzgebung und Rechtsprechung informiert. Aber auch über die Aktivitäten der Ortsvereine und des Landesverbandes wird berichtet.

Präsenz in der Öffentlichkeit

Bei zahlreichen Anhörungen der Bayerischen Staatsregierung, Runden Tischen, Gesprächen mit Ministern, Abgeordneten des Bayerischen Landtages und den Landtagsfraktionen sowie Abgeordneten des Deutschen Bundestages und des Europäischen Parlaments vertrat Vorstand Dr. Ulrike Kirchhoff den Landesverband.

Durch die Mitgliedschaft in Gremien, etwa dem Landesplanungsbeirat, oder die verbandsübergreifende Zusammenarbeit, etwa in der Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände, konnte der Landesverband effektiv die Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer in Bayern vertreten.

Der Internetauftritt des Landesverbandes erreicht Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die sich hier über vielfältige Themen informieren können. Interessierte finden über die Homepage auch Informationen zu den angeschlossenen Vereinen und können direkt auf deren Webseite gelangen.

Ein regelmäßiger Newsletter informiert die Abonentinnen und Abonenten über aktuelle Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung. Der Newsletter erscheint viermal jährlich und kann kostenfrei abonniert werden.



Verbandspolitische Arbeit

Mitarbeit in Initiativen des Freistaates Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

- Runder Tisch Innenstädte beleben
- Runder Tisch Nachhaltige Wohnraumsanierung

Dr. Ulrike Kirchhoff

Dr. Ulrike Kirchhoff

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

- Bündnis zum Flächensparen in Bayern

RA Roman Sostin

(bis August 2023)

Dr. Ulrike Kirchhoff

(ab August 2023)

Landesplanungsbeirat

RA Roman Sostin
(bis August 2023)

Dr. Ulrike Kirchhoff

(ab August 2023)

Bayerischer Landesdenkmalrat

RA Roman Sostin
(bis August 2023)

Dr. Ulrike Kirchhoff

(ab August 2023)

Fassadenwettbewerb der Landeshauptstadt München

RA Roman Sostin
(bis August 2023)

Dr. Ulrike Kirchhoff

(ab August 2023)

Mitarbeit in anderen Verbänden

Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände (ABI)

Dr. Ulrike Kirchhoff

vbw – Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e.V.

- Arbeitskreis Gebäudesanierung
- Arbeitskreis Energie
- Arbeitskreis Steuern
- Arbeitskreis Datenschutz

Dr. Ulrike Kirchhoff

Dr. Ulrike Kirchhoff

Dr. Ulrike Kirchhoff

RAin Friederike Kraus

Deutscher Mietgerichtstag e.V., Beirat

Dr. Ulrike Kirchhoff

Mitgliedschaften

Deutscher Mietgerichtstag e.V.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

vbw – Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e.V.



Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH

Seit dem 1. Januar 2011 besteht die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH als 100-prozentige Tochter von Haus & Grund Bayern. Die GmbH erbringt Dienstleistungen für die Haus & Grund Bayern angeschlossenen Ortsvereine und deren Mitglieder, etwa durch Fortbildungsveranstaltungen, Erstellung und Pflege von Internet-Auftritten oder Bereitstellung von Werbematerial. Darüber hinaus bietet die DienstleistungsGmbH Produkte zum Thema Sicherheits- und Brandmeldetechnik, Bücher und Software sowie den Haus & Grund Bayern – Mieter-Solvenzcheck an. Die Geschäfte werden durch Brigitte Spreng geführt.

Mitgliederverwaltungsprogramm

Haus & Grund Bayern und die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH haben in Zusammenarbeit mit ihrem Partner, der DATAX AG, ein Mitgliederverwaltungsprogramm entwickelt. Das System basiert auf verschiedenen Bausteinen, die individuell zusammengestellt und an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden können. Zentrale Bestandteile sind die Mitglieder- und Beitragsverwaltung. Diese Basis wird ergänzt, etwa durch ein Beratungsmodul, eine Digitale Akte oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Alle Bestandteile werden ständig aktualisiert, das Mitgliederverwaltungssystem wird regelmäßig um neue Module ergänzt. Das Mitgliederverwaltungsprogramm D'ORGnet ist webbasiert, so dass von unterschiedlichen Orten und zu jeder Zeit auf das Programm zugegriffen werden kann. Das System ist für alle Vereine einheitlich gestaltet und kann deshalb zu einem günstigen Preis angeboten werden.

Homepage

Die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH bietet allen Ortsvereinen von Haus & Grund Bayern einen eigenen Internet-Auftritt an, der im Layout des Landesverbandes gestaltet ist. Wesentliche Inhalte werden aus dem Auftritt von Haus & Grund Bayern übernommen, eigene Inhalte können eingestellt und selbst oder durch den Landesverband gepflegt werden.



Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen

Im Geschäftsjahr 2023 veranstaltete die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH für die Ortsvereine sieben Seminare.

Januar

Referent **RA Burkhard Rüscher, München**
Thema **Wohnungseigentum aktuell**

Termin 17. Januar 2023

Inhalt Im ersten Seminar des Jahres 2023 informierte RA Burkhard Rüscher die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über die im Jahr 2022 ergangenen Entscheidungen zum Thema Wohnungseigentumsrecht. Dabei spielten noch viele Urteile zum alten Wohnungseigentumsrecht eine Rolle, wenn es etwa um die Abberufung des Verwalters ging, die mittlerweile vereinfacht worden ist.



Februar

Referent **RA Prof. Dr. Markus Pflügl, LL.M., München**
Thema **Gewerberaummietrecht**

Termin 28. Februar 2023

Inhalt Prof. Dr. Markus Pflügl, LL.M., Partner bei SKUSA Partners Rechtsanwälte + Steuerberater Partnerschaft mbB, stellte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern aktuelle Urteile aus dem Gewerberaummietrecht vor. Neben dem Dauerbrenner „Schriftform“ spielte die Gestaltung des Gewerberaummietvertrages eine besondere Rolle.



April

Referent **Dr. Peter Beyerle, München**
Thema **Mietrecht**

Termin 19. April 2023

Inhalt Dr. Peter Beyerle referierte wieder über die aktuelle Rechtsprechung des BGH im Mietrecht. Kompetent und anschaulich führte der Referent die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch die zahlreichen Entscheidungen. Dieses Mal standen im Mittelpunkt Entscheidungen zu Mieterhöhungen, zur Mietpreisbremse, aber auch zu Modernisierungsmaßnahmen.





Juni

Referentin **RAin Friederike Kraus, München**
Referent **RA Roman Sostin, München**
Thema **Wohnungseigentumsrecht für Nichtjuristen**



Termin 21. Juni 2023

Inhalt Die Syndikusanwälte von Haus & Grund Bayern informierten die nichtjuristischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstellen über die Grundlagen des Wohnungseigentumsrechts. Zwar wird die Rechtsberatung in Haus & Grund-Vereinen grundsätzlich von den Juristinnen und Juristen der Geschäftsstellen durchgeführt, aber auch andere Beschäftigte der Vereine können mit Rechtsfragen von Mitgliedern konfrontiert werden und erhielten in diesem Seminar dafür die notwendigen Kenntnisse.

Juli

Referentin **RAin Alice Burgmair, München**
Thema **WEG-Spezialthemen**



Termin 19. Juli 2023

Inhalt Den Schwerpunkt ihres Seminars legte RAin Alice Burgmair von der Kanzlei Glock Liphart Probst & Partner auf das Spezialthema der Ausübungsbefugnis. Sie stellte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vor, wer in welchen Situationen seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes für die Ausübung der Rechte und Pflichten der WEG zuständig ist.

Oktober

Referentin **RAin Henrike Butenberg, München**
Thema **Spezialthemen Mietrecht**



Termin 17. Oktober 2023

Inhalt Das Telekommunikationsgesetz, die Heizkostenverordnung, das Heizungsgesetz – viele Themen kommen aktuell auf die Hauseigentümer und damit auch auf die Rechtsberater von Haus & Grund zu. Die Regelungen, aber auch die Auswirkungen erläuterte die Referentin in ihrer gewohnt kompetenten Weise. Unbefriedigend bleibt, dass bei den verschiedenen gesetzlichen Regelungen wie meist der Mieter im Vordergrund steht und der Vermieter die Konsequenzen tragen muss, wie etwa bei den neuen „Freiheiten“ des Telekommunikationsgesetzes.



November

Referentinnen **Inka-Marie Storm, Berlin**
Corinna Kodim, Berlin

Thema **Das Gebäudeenergiegesetz**

Termin 22. November 2023

Inhalt Die beiden Referentinnen erläuterten die neuen Regelungen des GEG und zeigten auf, welche Heizungen ab 1. Januar 2024 unter welchen Konstellationen eingebaut werden dürfen. Sie schilderten zudem die verschiedenen mietrechtlichen Auswirkungen etwa auf die Betriebskostenabrechnungen oder die Modernisierungsmieterhöhungen sowie die Fördermöglichkeiten durch BAFA und KfW.





Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH

Der Verlag des Landesverbandes Haus & Grund Bayern wurde am 3. März 1950 als „Verlag für Haus- und Grundbesitz Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ gegründet. Unter ihrem heutigen Namen „Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH“ firmiert die Gesellschaft seit Februar 1999. Die Geschäftsanteile werden zu je 50 Prozent von Haus & Grund Bayern und Haus + Grund München gehalten. Geschäftsführerin ist Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern. Die Chefredaktion lag, bis zu ihrem plötzlichen Tod, in den Händen von RAin Birgit Noack, stellvertretende Vorsitzende von Haus + Grund München. Seit November 2023 ist RA Georg Hopfensperger neuer Chefredakteur der Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung.

In der Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH erscheint die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung mittlerweile im 73. Jahrgang mit einer Auflage von 48.923 Exemplaren (Stand: Dezember 2023). Mitgliedsvereine von Haus & Grund Bayern können die Zeitung für ihre Mitglieder abonnieren und diese so über alle Themen rund um die Immobilie auf dem Laufenden halten. Die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung berichtet selbstverständlich auch über das Geschehen in den Ortsvereinen.

Die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung steht auch als App zur Verfügung, die in jedem App-Store heruntergeladen werden kann. Abonnentinnen und Abonnenten können die App als zusätzlichen Service nutzen.





München, Januar 2024

Haus & Grund Bayern

LANDESVERBAND
BAYERISCHER HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDBESITZER e.V.

Dr. Ulrike Kirchhoff
Vorstand

RA Franz Maushammer
stellvertretender Vorstand



Unsere Partner 2023

Hausbank

**Hausbesitzer
VERSICHERUNG**

N·ERGIE

 **JOHANNITER**
Aus Liebe zum Leben

 **BOSCH**

MBS
Schadenmanagement

ista

 **Minol**

 **BRUNATA
METRONA**

Lifta 

VIESMANN



Haus & Grund[®]
Bayern

Sonnenstraße 11 · 80331 München · Telefon 089 / 540 41 33-0 · Fax 089 / 540 41 33-55
info@haus-und-grund-bayern.de · www.haus-und-grund-bayern.de