



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

# Geschäftsbericht 2024





**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern

## Geschäftsbericht 2024

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](mailto:info@haus-und-grund-bayern.de)  
Internet [www.haus-und-grund-bayern.de](http://www.haus-und-grund-bayern.de)

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| <b>Inhalt</b> | Organe des Landesverbandes .....                  | 2  |
|               | Geschäftsstelle .....                             | 4  |
|               | Satzung .....                                     | 5  |
|               | Mitgliederentwicklung .....                       | 5  |
|               | Die bayerischen Ortsvereine .....                 | 6  |
|               | Finanzsituation .....                             | 7  |
|               | Gremienarbeit bei Haus & Grund Deutschland ....   | 8  |
|               | Sitzungen des Aufsichtsrates .....                | 9  |
|               | Landesverbandstag 2024 .....                      | 10 |
|               | Zentralverbandstag 2024 .....                     | 13 |
|               | Haus & Grund Bayern – Politik .....               | 14 |
|               | Haus & Grund Bayern – Infoveranstaltungen ....    | 16 |
|               | Haus & Grund Bayern – Informationspolitik .....   | 17 |
|               | Haus & Grund Bayern – Verbandspolitische Arbeit . | 18 |
|               | Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH ....      | 19 |
|               | Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen ... | 20 |
|               | Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH ...   | 23 |
|               | Unsere Partner 2024 .....                         | 25 |



## 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 der Satzung von der Mitgliederversammlung am Freitag, 26. April 2024 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 Marc Faust, H&G Aschaffenburg                   | ordentliches Mitglied für Unterfranken       |
| RA Johannes Will-Fuchs, H&G Schweinfurt            | 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  
Bad Reichenhall



## Ehrevorsitzende

Dr. Gerhard Feiertag, Nürnberg († 26. Juli 2024)

Barbara Doni, Nürnberg



## Geschäftsstelle

Anschrift: Sonnenstraße 11, 80331 München

Die Geschäftsstelle war im Geschäftsjahr 2024 wie folgt besetzt:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Dr. Ulrike Kirchhoff        | Haus & Grund Bayern, Vorstand   |
| RAin Susanne Fischer        | Haus & Grund Bayern, Justiziarin  |
| Lucia Hatz, Diplom-Juristin | Haus & Grund Bayern, Justiziarin (seit 01.07.2024)  |
| Aida Kozica                 | Haus & Grund Bayern, Assistenz des Vorstands (seit 05.02.2024)  |
| Selma Yapici                | Haus & Grund Bayern, Buchhaltung und Personalwesen  |
| Katharina Winterroth        | Haus & Grund Bayern, Öffentlichkeitsarbeit und Social Media (seit 01.02.2024)   |
| Merita Leci                 | Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH<br>Haus & Grund Bayern, Organisation, Mitgliederservice (bis 31.03.2024)  |
| Katrin Costa                | Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH<br>Haus & Grund Bayern, Organisation, Mitgliederservice (seit 01.04.2024) |
| Brigitte Spreng             | Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH, Geschäftsführerin  |
| Doris Bindt                 | Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH, Minijob  |
| Jacob Hillebrand            | Haus & Grund Bayern, Minijob  |
| Miriam Parwani              | Haus & Grund Bayern, Minijob (bis 30.06.2024)   |





## Satzung

Die Satzung des Landesverbandes wurde 2021 in das Vereinsregister VR 673 des Amtsgerichts München – Registergericht – eingetragen.

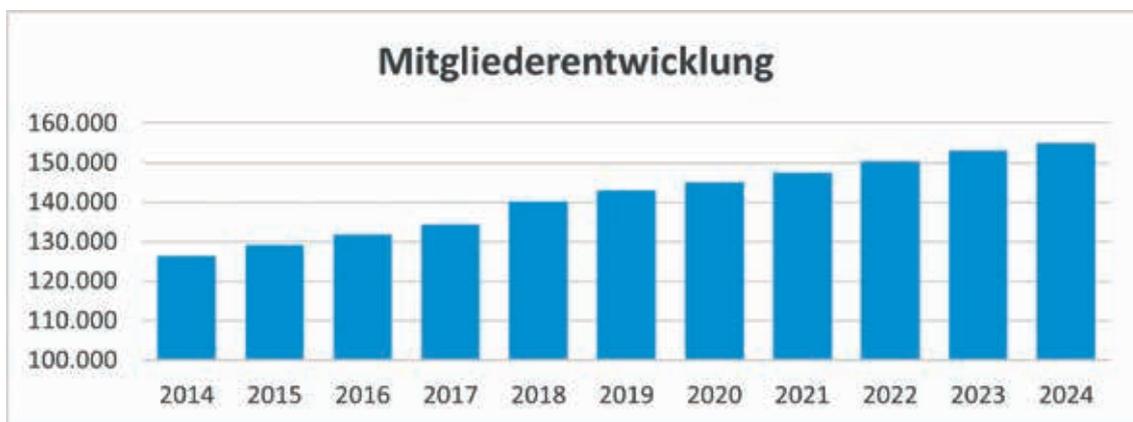
## Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr 2024 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 2024 waren in den 105 Vereinen 155.023 Mitglieder organisiert. Gegenüber dem Vorjahr war wiederum ein Zuwachs zu verzeichnen.

Haus & Grund Bayern wurden folgende Mitgliederzahlen gemeldet:

|            |         |
|------------|---------|
| 31.12.2024 | 155.023 |
| 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 |





## Die bayerischen Ortsvereine





## Finanzsituation

### Haushalt

Der Haushalt wies in einigen Positionen erhebliche Abweichungen zum Voranschlag auf, da diverse Projekte verschoben werden mussten. Der Haushalt schloss mit einem Überschuss ab. Der Überschuss wurde im Wesentlichen den Rücklagen zugeführt.

### Beitragsentwicklung

Die geltende Beitragsordnung wurde von der Mitgliederversammlung 2024 in Neumarkt i.d.Opf. mit Wirkung zum 1. Januar 2025 geändert.

Die Beitragsordnung stellt sich wie folgt dar:

| Beitragsklasse | Gemeindegrößenklasse | Euro<br>bis 31.12.2024 | Euro<br>ab 01.01.2025 |
|----------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| I              | über 200.000         | 9,25                   | 11,45                 |
| II             | 80.000 – 200.000     | 8,80                   | 11,00                 |
| III            | 40.000 – 80.000      | 8,45                   | 10,45                 |
| IV             | bis 40.000           | 7,80                   | 9,60                  |
| V              | ermäßigter Beitrag*  | 7,60                   | entfällt              |

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



## Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr 2024 am 8. März online sowie am 26. April und 11. Oktober wieder in Präsenz.



### Aufsichtsratssitzung am 8. März 2024

Im Mittelpunkt der umfangreichen Tagesordnung der Sitzung vom 8. März 2024 stand die Vorbereitung der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern. Der Aufsichtsrat beschloss einstimmig, den Haushalt 2023, die Planung für das Haushaltsjahr 2024 sowie die Beitragserhöhung zum 1. Januar 2025 in der vorgestellten Form der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung zu empfehlen. Zudem beschloss er einstimmig, den Vorschlag für die Neuwahl des Aufsichtsrats in der diskutierten Form der Mitgliederversammlung zur Wahl vorzulegen.

### Aufsichtsratssitzung am 26. April 2024

Die Aufsichtsräte wählten aus ihrer Mitte RA Rudolf Stürzer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats, RA Gerhard Frieser zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie RA Jürgen Kirchner zum Sprecher für Finanz- und Steuerfragen.

### Aufsichtsratssitzung am 11. Oktober 2024

Dr. Ulrike Kirchhoff informierte über die politischen Aktivitäten des Landesverbandes. Sie setzte ferner die Aufsichtsräte ausführlich über die Situation der dem Landesverband angeschlossenen Vereine ins Bild. Zudem stellte Katharina Winterroth, zuständig für Öffentlichkeitsarbeit und Social Media, den neuen Social Media Auftritt des Landesverbandes vor.



## Landesverbandstag 2024

Der Landesverbandstag fand in diesem Jahr in Neumarkt in der Oberpfalz statt. Zu dieser wichtigsten Veranstaltung im Jahreslauf von Haus & Grund in Bayern kamen Vertreterinnen und Vertreter der bayerischen Vereine zusammen, um die Leitlinien für die Arbeit des Landesverbandes im kommenden Jahr festzulegen. Aber auch der Austausch über wichtige politische und juristische Themen spielte eine große Rolle.

### Empfang durch den Oberbürgermeister der Stadt Neumarkt

Markus Ochsenkühn, Oberbürgermeister der Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, begrüßte den Aufsichtsrat von Haus & Grund Bayern sowie die Vorstände des Landesverbandes und von Haus & Grund Neumarkt im Neumarkter Rathaus. Spannend stellte er die Stadt und ihre wechselvolle Geschichte vor. Auch aktuelle Themen spielten eine Rolle, so berichtete er auch über die Wärmeplanung der Stadt Neumarkt, die nicht nur gesetzlich vorgeschrieben ist, sondern auch den Startschuss für viele Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Gebäudeenergiegesetz heraus darstellt. Dr. Ulrike Kirchhoff schilderte unter anderem die Wärmeplanung aus Sicht des privaten Immobilieneigentums. Denn die Wärmeplanung, genauso wie das Gebäudeenergiegesetz, sind für Eigentümerinnen und Eigentümer wichtig und stellen gerade für Bestandsimmobilien eine besondere Herausforderung dar.



Foto: Daniela Meyer



Luftaufnahme Stadt Neumarkt, Photograph: C. Amthor



## Gemütliches Beisammensein

Das moderne Restaurant im Hotel Wittmann's beherbergte das gemütliche Beisammensein, traditionell „der Kick-off“ in den Landesverbandstag. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer freuten sich über das Wiedersehen und verbrachten die Zeit im regen Austausch über das vergangene Haus & Grund-Jahr.



Foto: Daniela Meyer

## Mitgliederversammlung von Haus & Grund Bayern in Neumarkt

RA Rudolf Stürzer, Aufsichtsratsvorsitzender von Haus & Grund Bayern, leitete die Mitgliederversammlung des Landesverbandes. In ihrem Geschäftsbericht gratulierte die Vorsitzende Dr. Ulrike Kirchhoff den Mitgliedsvereinen zu ihrer hervorragenden Arbeit vor Ort, die sich erneut in einem hohen Mitgliederzuwachs niedergeschlagen hat: Bayernweit sind nun über 153.000 Mitglieder organisiert, eine stolze Leistung. Aber auch auf die weiteren Ereignisse des Geschäftsjahres ging Dr. Kirchhoff in ihrem Geschäftsbericht ein.

Den Jahresabschluss 2023 sowie den Haushaltsplan für das laufende Jahr 2024 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.

Im Mittelpunkt der Mitgliederversammlung stand die Neuwahl des Aufsichtsrates, die satzungsgemäß alle drei Jahre stattfindet. Die Mitgliederversammlung folgte dem Wahlvorschlag des Aufsichtsrates einstimmig.



Foto: Daniela Meyer



Foto: Daniela Meyer

## Juristisches Forum

RA Dennis Rehfeld referierte im Juristischen Forum über die Vorbereitung von Beschlüssen, einschließlich Pflichten und Risiken in Wohnungseigentümergeinschaften. Damit traf er ein Thema, das in vielen Gemeinschaften immer wieder zu Diskussionen führt und damit auch in der täglichen Beratung von Haus & Grund eine wichtige Rolle spielt. RA Urs Taube, Haus & Grund Nürnberg, behandelte das Mietrecht und sprach insbesondere über die aktuellen energiepolitischen



Gesetze und ihre Auswirkungen auf Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Damit schnitt er aktuelle Fragen an, die in der Beratung besondere Brisanz haben.

**Haus & Grund Bayern dankt an dieser Stelle noch einmal beiden Referenten recht herzlich für ihr Engagement.**



RA Dennis Rehfeld



RA Urs Taube

Fotos: Daniela Meyer

### Festabend von Haus & Grund Neumarkt im Maybach-Museum

Gespannt warteten die Gäste von Haus & Grund Neumarkt auf den Festabend. Und schon der Beginn war eine Schau: Nach dem Sektempfang des Landesverbandes erhielten sie eine spannende Führung durch die Sammlung historischer Maybachs, ein beeindruckendes museales Schmuckstück, das die Eheleute Dr. Helmut und Anna Hofmann in Privatinitiative aufgebaut haben.

Zum Festabend begrüßte RA Rainer Wirth die Gäste, die aus ganz Bayern angereist waren, und präsentierte ihnen Neumarkt von seiner schönsten Seite: Der Circusverein Neumarkt e.V. hielt die Gäste in Atem. Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene zeigten beeindruckende Shows aus ihrem Programm mit großartiger Artistik und Tanzeinlagen. Die Künstlerinnen und Künstler sind keine „Profis“, sondern trainieren ihre Kunst in ihrer Freizeit – und sind doch wahre Profis ihrer Kunst. Die Gäste genossen die künstlerischen Höhepunkte des Abends sehr.



Foto: Daniela Meyer



Foto: Daniela Meyer



Foto: Daniela Meyer



Foto: Daniela Meyer



## Zentralverbandstag 2024

### Mitgliederversammlung von Haus & Grund Deutschland in Lübeck

Mit einer großen Delegation reiste Haus & Grund Bayern auch in diesem Jahr zum Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland, der am 5. und 6. Juni in Lübeck stattfand; 31 Delegierte vertraten die Interessen des Landesverbandes auf der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Deutschland und diskutierten mit über die aktuellen Themen, die uns beschäftigen.

Das Heizungsgesetz bewegte Eigentümerinnen und Eigentümer im vergangenen Jahr wie kaum ein anderes Thema – und prägte auch die Diskussionen am Verbandstag. Doch auch die jüngsten Entwicklungen im Bereich der Mietpreisbremse und Grundsteuer wurden diskutiert.

Die Mitgliederzahl von Haus & Grund ist aktuell auf fast 940.000 Mitglieder bundesweit angestiegen. Dieser Erfolg ist der tatkräftigen Arbeit der Ortsvereine zu verdanken. Dafür wird seit 18 Jahren die Auszeichnung „Verein des Jahres“ verliehen und auch in diesem Jahr waren bayerische Vereine wieder bei den Gewinnern. Den ersten Platz im absoluten Mitgliederzuwachs hat auch im 18. Jahr Haus + Grund München inne. Der Verein konnte durch die professionelle und auf die Mitglieder fokussierte Arbeit im Jahr 2023 1.335 Mitglieder hinzugewinnen. Im relativen Vergleich hat Haus & Grund Landkreis München Süd-Ost mit einem Zuwachs von 21 % den dritten Platz erreicht. Haus & Grund Bayern gratuliert zu diesem Erfolg!





## Haus & Grund Bayern – Politik

### Grundsteuerreform

Die Grundsteuerreform führte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zu erheblichen Diskussionen. Die Äquivalenz- und Grundsteuermessbescheide sorgten für große Unruhe, erwartet werden spürbare Steuererhöhungen. Viele Gemeinden erhöhten im Lauf des Jahres bereits ihre Hebesätze. Befürchtet wird, dass eine Anpassung (Reduktion der Hebesätze) an die neuen Verhältnisse unterbleibt, so dass die Bürgerinnen und Bürger nach dem neuen Grundsteuermodell ab 2025 höhere Steuern zu zahlen hätten. Das würde dem Versprechen der Politik, dass die Steuerreform aufkommensneutral erfolgen soll, widersprechen.



### Kommunale Wärmeplanung

Das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung 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. Die Gemeinden sind verpflichtet für ihr Gemeindegebiet Wärmepläne zu erstellen. Zwar wären sie eine gute Grundlage für die Eigentümerinnen und Eigentümer, um ihre Wärmeversorgung der Zukunft zu planen. Doch sind die Pläne nicht verbindlich. Eine Verbindlichkeit der Wärmeplanung ist aber eine zwingende Voraussetzung, wenn sie als Planungsgrundlage herangezogen werden soll.

### Solarpaket I

Das Solarpaket I Teil 2 wurde am 26. April 2024 nach langer Beratung verabschiedet. Ziel des sogenannten Solarpakets I ist es, dass Deutschland bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral wird. In diesem Zuge werden die Vorschriften für Balkonkraftwerke erheblich gelockert, etwa die Registrierung vereinfacht oder die Anschlussmöglichkeiten geändert. Zudem können auch Anlagen installiert werden, die maximal 800 Watt produzieren.





## Gesetz zur Online-Versammlung in Wohnungseigentümergeinschaften und zur Installation von Balkonkraftwerken

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben künftig einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, Steckersolargeräte zu verbauen und zu benutzen. Damit werden die bislang privilegierten Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, zum Einbruchschutz und Glasfaseranschluss ergänzt. Die Regelung betrifft aber nur das „Ob“. Die WEG kann bezüglich des „Wie“ weitere Beschlüsse fassen, beispielsweise hinsichtlich des Gerätetyps und der Farbe, zugunsten einer einheitlichen Fassadengestaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.



Rein virtuelle Eigentümerversammlungen in Wohnungseigentümergeinschaften durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit mindestens dreiviertel der abgegebenen Stimmen sind nun möglich. Der Beschluss kann höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren gefasst und muss im Anschluss erneuert werden. Der Bundestag hat, anders als im Gesetzentwurf vorgesehen, noch eine Ergänzung in § 48 Abs. 6 WEG beschlossen. Danach muss neben einer rein virtuellen Versammlung auch noch einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchgeführt werden, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht einstimmig auf die zusätzliche Präsenzversammlung verzichten.



## Haus & Grund Bayern – Infoveranstaltungen

### Herbst-Arbeitstagung 2024

Referentinnen **Diplom-Ingenieurin Corinna Kodim, Berlin**  
**RAin Suanne Fischer, München**  
**Diplom-Juristin Lucia Hatz, München**  
**Dr. Ulrike Kirchhoff, München**

Referent **Norbert Pauli, Sachverständiger, München**

Termin 8. November 2024



Am 8. November 2024 fand die traditionelle Herbst-Arbeitstagung von Haus & Grund Bayern online statt. Viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus den bayerischen Ortsvereinen sind der Einladung des Landesverbandes gefolgt, um Neues aus interessanten Themenbereichen zu erfahren.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim informierte über die Unterschiede zwischen Mieterstrom und dem neuen Modell zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung. Neben den Möglichkeiten der Vertragsgestaltung und Vergütung ging Dipl.-Ing. Kodim auch auf die gesetzlichen Anmeldepflichten und das Verfahren zum Netzanschluss von Solarstromanlagen ein. Schließlich zeigte sie anhand von anschaulichen Beispielen auf, wann Mieterstrom oder eine gemeinschaftliche Stromversorgung für Eigentümerinnen und Eigentümer sinnvoll ist und was dabei zu beachten ist.



Im Anschluss daran referierte Norbert Pauli, vereidigter Sachverständiger für das Elektrotechniker-Handwerk bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, über die technischen Voraussetzungen von Balkonsolarkraftwerken. Er gab unter anderem praktische Hinweise, wie ein Stecker-solargerät angemeldet und schließlich angebracht wird und welche DIN-Normen es zu beachten gilt. Lucia Hatz ergänzte die rechtlichen Voraussetzungen und ging insbesondere auf den ab sofort bestehenden Anspruch auf die Installation von Balkonsolarkraftwerken ein, der sowohl im WEG- als auch im Mietrecht verankert ist.

Anschließend hielt RAin Susanne Fischer einen Vortrag über die Beschlussfassung in der WEG anhand der brisanten Themen Wallboxen und virtuelle Eigentümerversammlung. Sie erläuterte die Privilegierung von Wallboxen und deren praktische Auswirkungen. Im Zusammenhang mit der virtuellen Eigentümerversammlung stellte sie übersichtlich die Vor- und Nachteile derselben dar. Lucia Hatz schloss sich mit dem Thema „Klimaschutz und Denkmalpflege“ an und erläuterte, wie Anlagen erneuerbarer Energien auch im Denkmal umgesetzt werden können. Notwendig ist dabei immer eine Einzelfallabwägung, bei der Substanz und Erscheinungsbild des Denkmals im Vordergrund stehen.

Abschließend referierte Dr. Kirchhoff über aktuelle Themen und stellte unter anderem den Social Media Auftritt von Haus & Grund Bayern vor. Außerdem ging sie auf die Elementarschadenversicherung ein und diskutierte deren Pro und Contra. Im Anschluss daran erläuterte Dr. Kirchhoff die kommunale Wärmeplanung und betonte die Bedeutung der Rolle der Ortsvereine: Diese sollten dringend mit den Kommunen sprechen und eine verbindliche Wärmeplanung fordern. Nur dann sind die Vorteile – wie zum Beispiel Planungssicherheit – für Eigentümerinnen und Eigentümer realisierbar.



## 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 Insolvenz des Mieters, zum Denkmalschutz, zur CO<sub>2</sub>-Kosten-Aufteilung 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, Gesprächen mit Ministern, Abgeordneten des Bayerischen Landtages und den Landtagsfraktionen sowie Abgeordneten des Deutschen Bundestages 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 Website gelangen.

Seit Juli 2024 ist Haus & Grund Bayern auch in den Sozialen Medien präsent und postet regelmäßig Informationen auf Instagram – @hug.bayern – und Facebook – @Haus&Grund Bayern.



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



## Haus & Grund Bayern – Verbandspolitische Arbeit

### Mitarbeit in Initiativen des Freistaates Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

- Bündnis zum Flächensparen in Bayern

Dr. Ulrike Kirchhoff

Landesplanungsbeirat

Dr. Ulrike Kirchhoff  
RAin Susanne Fischer

Bayerischer Landesdenkmalrat

Dr. Ulrike Kirchhoff

Fassadenwettbewerb der Landeshauptstadt München

Dr. Ulrike Kirchhoff

### 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
- Arbeitskreis Online und Social Media

Dr. Ulrike Kirchhoff  
Dr. Ulrike Kirchhoff  
Dr. Ulrike Kirchhoff  
Dipl.-Juristin Lucia Hatz  
Katharina Winterroth

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 DATA 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. Neu ist das Modul „Mitgliederportal“, das die Möglichkeit bietet, dass online-Anträge direkt in D'ORGnet übernommen werden und Mitglieder ihre Daten selbst pflegen können. D'ORGnet ist webbasiert, so dass von unterschiedlichen Orten und zu jeder Zeit auf das Programm zugegriffen werden kann. Das Programm ist für alle Vereine einheitlich gestaltet und kann deshalb zu einem günstigen Preis angeboten werden.

### Mitgliederverwaltungsservice

Die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH bietet den Mitgliedern von Haus & Grund Bayern einen Mitgliederverwaltungsservice an. Je nach gewähltem Leistungspaket pflegt die GmbH die Mitgliederbestände, zieht Beiträge ein und übernimmt den dazugehörigen E-Mail- und Postverkehr.

### 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 selbst oder durch die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH eingestellt und gepflegt werden. Die Website wurde im Berichtszeitraum vollständig überarbeitet.



## Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen

Im Geschäftsjahr 2024 veranstaltete die Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH für die Ortsvereine acht Seminare.

### Januar

Referent **RA Burkhard Rüscher**  
Thema **Wohnungseigentum aktuell**  
Termin 23. Januar 2024



Inhalt In seinem Seminar zum Thema „Wohnungseigentum aktuell“ stellte RA Burkhard Rüscher, SNP Schlawien Partnerschaft mbB, umfangreiche Entscheidungen des BGH zum WEG-Recht aus dem Jahr 2023 vor. Die Entscheidungen erörterte er im Zusammenhang mit den jeweiligen Sachthemen. Dabei gab er wertvolle Praxishinweise, zum Beispiel zur Anfechtung der Beschlussfassung in der WEG oder zu den baulichen Veränderungen nach § 20 Abs. 2 WEG.

### Februar

Referent **RA Pascal Alt**  
Thema **Gewerberaummietrecht**  
Termin 19. Februar 2024



Inhalt RA Pascal Alt, SKUSA Partners Rechtsanwälte + Steuerberater Partnerschaft mbB, behandelte schwerpunktmäßig das Gewerberaummietrecht anhand der aktuellen Rechtsprechung. Dabei ging er insbesondere auf den vereinbarten Mietzweck ein, der entscheidende Auswirkungen auf das Mietverhältnis hat. Für großes Interesse bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sorgte die Thematik der Schriftform und Vertragsgestaltung eines Gewerberaummietvertrags. Hier sollte unbedingt detailliert vorgegangen werden, wie der Referent deutlich machte.

### März

Referentin **RAin Anna Stretz, Maître en droit**  
Thema **Privates Baurecht**  
Termin 12. März 2024



Inhalt RAin Anna Stretz, Kanzlei Pause Oberhauser Stretz, informierte über erste bedeutende Entscheidungen zu den großen Reformen des Bauvertragsrechts und des WEG-Rechts. Gekonnt erläuterte die Referentin die Veränderungen, die sich daraus ergeben. Im Seminar ging es gezielt um diese Schnittstellen des Bauträgerrechts zum Verbraucher- und WEG-Recht. Ein Hauptaugenmerk legte sie dabei auf die vom Bauträger geschuldete Leistung, denn durch die miteinander verbundenen Rechtsgebiete muss diese aus kauf- und werkvertraglicher Sicht betrachtet werden.



## April

Referent **Dr. Peter Beyerle**  
Thema **Mietrecht aktuell**

Termin 17. April 2024

Inhalt Auch im Jahr 2023 gab es wieder viele BGH-Entscheidungen zu fast allen Fragen des Mietrechts. Dr. Peter Beyerle, Richter OLG i.R., erläuterte und analysierte sie gewohnt kompetent. Dr. Beyerle ging zum Beispiel auf die Berücksichtigung von Türnischen im Rahmen der Wohnfläche sowie das Betretungsrecht der Vermieterinnen und Vermieter ein. Außerdem wurden aktuelle Punkte zur Mietpreisbremse und der daraus resultierenden Ansprüche wie etwa das Auskunftsrecht der Mieterin bzw. des Mieters erörtert.



## Juni

Referentin **RAin Julia Roglmeier, LL.M.**  
Thema **Vermögensnachfolge von Todes wegen – rechtssichere Gestaltung und richtige Beratung der beliebtesten Testamentsformen**

Termin 25. Juni 2024

Inhalt RAin Julia Roglmeier LL.M. gab in ihrem Seminar einen kompakten Überblick über die unterschiedlichen Testamentstypen. Sie zeigte zahlreiche Möglichkeiten der Gestaltung letztwilliger Verfügungen anhand typischer Fallkonstellationen und Formulierungsbeispiele auf. Sie ging dabei auch auf Patchwork- und Geschiedenen-Testamente ein und erklärte anhand von Beispielen, wie wichtig eine umfassende Beratung ist. Die einzelnen Problemkreise veranschaulichte die Referentin anhand kleiner Fallkonstellationen, was für das Verständnis der komplizierten Thematik äußerst wertvoll war.



## September

Referentin **RAin Alice Burgmair**  
Thema **WEG-Spezialthemen: Solaranlagen in der Gemeinschaft – was geht und wie?**

Termin 18. September 2024

Inhalt RAin Alice Burgmair, Glock Liphart Probst & Partner, erklärte wie ein Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen in Eigentumswohnanlagen verwirklicht werden kann. Dabei ging sie insbesondere darauf ein, wie die Gemeinschaft die richtigen Beschlüsse fasst und die Kostenverteilung geregelt werden kann. RAin Burgmair brachte Ordnung in die Vielzahl von neuen Vorschriften rund um diese Fragestellungen. Ein Schwerpunkt lag auf dem nun bestehenden Anspruch auf Installation eines Balkonkraftwerks, der sowohl im WEG- als auch im Mietrecht neu eingeführt wurde. Sie zeigte auch dessen Grenzen auf.





## Oktober

Referentin **RAin Beate Heilmann**  
Thema **Wohnraummietrecht – Mieterhöhungen insbesondere bei Modernisierungen**



Termin 15. Oktober 2024

Inhalt Das Wohnraummietrecht entwickelt sich kontinuierlich fort. Im Mittelpunkt des Seminars standen Mieterhöhungen. Dazu erläuterte RAin Beate Heilmann zunächst die Bestimmung der Wohnfläche, bei der sich oft Fehler einschleichen. Sie legte an vielen Beispielen dar, welche weitreichende Folgen dies haben kann. Außerdem erklärte sie Änderungen der Modernisierungsmieterhöhungen, die sich im Zusammenhang mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ergeben. Sie brachte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer unter anderem anhand ausführlicher Berechnungsbeispiele auf den neuesten Stand.

## November

Referent **RA Dennis Rehfeld**  
Thema **Die Informationspflichten in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**



Termin 13. November 2024

Inhalt Gerade in Wohnungseigentümergeinschaften ist der Informationsfluss essenziell. Das Gesetz selbst regelt verschiedene Informationspflichten, etwa das Aufstellen des Wirtschaftsplans, räumt aber auch (Klage-)Möglichkeiten ein, um an Informationen zu gelangen, etwa Einsicht in die Unterlagen zu bekommen. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst sind verpflichtet, Informationen weiterzugeben, etwa wenn sich persönliche Daten ändern oder wenn sie Grundlage eines Beschlusses zugunsten der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers sind.



## 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 liegt in den Händen von RA Georg Hopfensperger.

In der Haus & Grund Bayern Verlag und Service GmbH erscheint die Bayerische Hausbesitzer-Zeitung mittlerweile im 75. Jahrgang mit einer Auflage von 51.240 Exemplaren (Stand: Dezember 2024). 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 – Haus & Grund Magazin – zur Verfügung, die in jedem App-Store heruntergeladen werden kann. Abonnentinnen und Abonnenten können die App als zusätzlichen Service nutzen.





München, Januar 2025

**Haus & Grund Bayern**

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

Dr. Ulrike Kirchhoff  
Vorstand

RA Franz Maushammer  
stellvertretender Vorstand



## Unsere Partner 2024

**Hausbank**

**Hausbesitzer  
VERSICHERUNG**

**N-ERGIE**



**BOSCH**

**MBS**  
*Schadenmanagement*

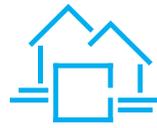
**ista**  
Switch to Smart

**Minol**

**BRUNATA  
METRONA**

**Lifta** 

**VIESMANN**



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
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](http://www.haus-und-grund-bayern.de)