immostar.de vom 02.10.2026

HAUS + GRUND MÜNCHEN
IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG

Förderungen für den Bau von Wohnungen gefährdet

Städtische Baumpflanzaktion behindert Wohnungsbau und Energiewende. Ein Fall aus der täglichen Praxis.

Die Stadt München plant für den Klimaschutz die Pflanzung von 150 großen Bäumen in der Innenstadt. Die Kosten liegen pro Baum u.a. wegen des hohen Aufwandes infolge unterirdischer Leitungen, Spezialkonstruktionen und Nachfolgekosten bei 75.000 € bis 95.000 € pro Baum. Insgesamt somit bei über 10 Mio. €. Aus diesem Grund ist das Projekt haushaltspolitisch umstritten, da im städtischen Haushalt die finanziellen Mittel für andere wichtige Projekte wie Infrastruktur, Schulen, Kitas etc. bereits jetzt nicht mehr vorhanden sind.

Hausanschlüsse für Fernwärme werden behindert: Unbekannt und daher bislang in der öffentlichen Diskussion nicht thematisiert ist der Umstand, dass durch die Baumpflanzungen zahlreiche Fernwärmeanschlüsse von Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt verhindert werden, weil die Bäume in der künftigen Trasse der Hausanschlussleitungen für die Fernwärme stehen werden und dann beim beabsichtigten Anschluss des Hauses an die in der Straße verlaufende Fernwärmeleitung nicht mehr beseitigt werden dürfen, weil sie bereits bei der Pflanzung so groß sind, dass sie unter die Münchner Baumschutzverordnung fallen.

Beispielhaft ein Fall aus unserer täglichen Praxis: Ein Hauseigentümer beabsichtigt auf seinem Grundstück in der Innenstadt die Errichtung von 15 Mietwohnungen mit Kosten in Höhe von 5 Mio. €. Die Rentabilität und damit die Realisierbarkeit des Vorhabens lässt sich nur bei Gewährung von öffentlichen Fördermitteln darstellen. Voraussetzung dafür ist jedoch die Klimaneutralität des Gebäudes. Diese lässt sich in vorliegendem Fall nur durch einen Fernwärmeanschluss herstellen.

Nachdem unser Mitglied von der beabsichtigten Baumpflanzung in der Straße vor seinem Gebäude erfahren hatte, verlangte er von der Stadt bzw. den Stadtwerken eine Zusicherung, dass die Bäume den künftigen Fernwärmeanschluss seines Hauses nicht verhindern. Eine entsprechende Bestätigung wurde von der Stadt verweigert, ebenso Verhandlungen über eine Abstimmung der Baumpflanzungen mit dem künftigen Hausanschluss. Nach umfangreichem Schriftverkehr erhielt unser Mitglied am 03.09.2026 lediglich ein Schreiben der Stadtwerke München in dem folgendes mitgeteilt wurde: „Wir können Ihnen nicht zusagen, dass die geplanten Bäume die spätere Verlegung einer Fernwärmetrasse nicht beeinträchtigen werden".

Fazit: Ohne Fernwärme keine Klimaneutralität. Ohne Klimaneutralität keine Förderung. Ohne Förderung kein Bau von Wohnungen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender Haus + Grund München

HAUS+GRUND MÜNCHEN zum 19. Mal in Folge ausgezeichnet

Streitfälle können oft vermieden werden / Entlastung der Gerichte durch 26 Fachanwälte / 50.000 Beratungen.

Zum 19. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Zahl der Mitglieder um 795 auf über 42.000 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN in 2026 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Bild rechts: Auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes von Haus & Grund Deutschland stellen sich v. l. n. r. der Präsident Dr. Kai Warnecke, Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, und Rechtsanwältin Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus & Grund Bayern, den Fotografen.



immostar.de vom 02.10.2026

AKTUELLE MEINUNG

HAUS + GRUND MÜNCHEN
IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG

„Enteignung von Wohnungen - Gift für den Wohnungsmarkt“

Die aktuellen Pläne und Diskussionen über die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen, angetrieben durch Initiativen und politische Vorstöße aus Berlin, stoßen auch bei HAUS+GRUND MÜNCHEN auf scharfe Kritik.

„Aus unserer Sicht erweisen sich diese Enteignungspläne bereits jetzt als schwerer Schaden für den gesamten Wohnungsmarkt.

Investitionsklima massiv gefährdet: Schon die bloße Diskussion über derartige Maßnahmen führt zu einem gefährlichen Investitionshindernis. Private Bauherren und institutionelle Investoren meiden zunehmend Märkte, in denen permanent in die Eigentumsrechte eingegriffen wird. Der dringend benötigte Wohnungsbau gerät dadurch immer weiter ins Stocken. Das grundlegende Problem des anhaltenden Wohnungsmangels lässt sich auch keinesfalls durch einen bloßen Eigentümerwechsel lösen. Durch eine Vergesellschaftung wird keine einzige neue Wohnung gebaut. Jeder weiß aber, dass wir dringend neue Wohnungen brauchen.

Ungeklärte Finanzierung und astronomische Kosten:
Die Berliner Pläne zielen darauf ab, private Wohnungsbaugesellschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen zu erfassen, womit schätzungsweise über 220.000 Wohnungen betroffen wären. Völlig unklar ist bis heute, wie das finanziert werden soll. Bei einer Entschädigung zum vollen Verkehrswert kämen Kosten von bis zu 40 Milliarden Euro auf das ohnehin marode Land Berlin zu. Eine Summe, die den Haushalt massiv überfordern würde. Noch schwerer wiegt, dass teils über Entschädigungen von nur 40 bis 60 Prozent des Verkehrswertes spekuliert wird. All dies würde absehbar zu zahlreichen Verfassungsbeschwerden und Verfahren – auch auf europäischer Ebene - führen, was wiederum eine jahre- oder jahrzehntelange Unsicherheit zur Folge hätte.

Verfassungswidrigkeit und internationaler Vertrauensverlust:
Wir erachten sowohl die Vergesellschaftung an sich - oft treffend als Enteignung bezeichnet - als auch eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswertes als verfassungswidrig. Hier wird Neuland betreten, das auf schärfste rechtliche Bedenken stößt.
Hinzu kommt eine fatale Signalwirkung für den Wirtschaftsstandort Deutschland. Derartige Enteignungsfantasien schrecken nicht nur ausländische Investoren in erheblichem Ausmaß ab. Die Auswirkungen sind verheerend, und zwar nicht nur im Wohnungssektor, sondern branchenübergreifend in sämtlichen Wirtschaftszweigen. Wer will schon in ein Land investieren, das offen über Enteignungen diskutiert. Verschärft wird das Ganze noch dadurch, dass im Ausland zu den Berliner Plänen oft fälschlicherweise von einer bundesweiten Geltung ausgegangen wird.

Haben wir nichts gelernt?
Ein Blick in die Geschichte zeigt, wohin solche Modelle führen. In der DDR war der gesamte Wohnungsbestand verstaatlicht – mit katastrophalen Folgen und einem flächendeckenden Verfall von Wohnungen, da privates Kapital nicht vorhanden war. Offenbar wurde aber aus dieser historischen Realität nichts gelernt. Zwar hat die Bundesregierung zwischenzeitlich beschlossen, die Vergesellschaftung privater Mietwohnungsbestände bundesgesetzlich auszuschließen, doch auch hierzu streiten die Gelehrten über die Gesetzgebungskompetenz.

Keine weiteren Regulierungen:
Wir fordern erneut, dass sich der Staat aus dem privaten Eigentum heraushält, anstatt ständig regulierend einzugreifen. Die aktuellen Tendenzen treiben viele private Vermieter in die Enge, die in Anbetracht der massiven Eingriffe bereits darüber nachdenken, sich ganz aus dem Vermietungsmarkt zu verabschieden, um in unregulierte Anlageformen wie Aktien oder ETFs zu investieren. Dies geht letztlich auch zulasten der Mieter. Während private Vermieter ihre Immobilie oft als ihr „Baby“ ansehen, langjährige Mietverhältnisse pflegen und stark in Instandhaltung und Modernisierung investieren, zeigen große staatliche wie private Immobilienkonzerne, die zwangsläufig nachrücken, aus Kostengründen deutlich weniger Engagement.

Es ist an der Zeit, nun endlich auf verlässliche Rahmenbedingungen, den Neubau und den Schutz des Privateigentums zu setzen, statt auf ideologische Experimente mit fatalen Auswirkungen und Folgen.“

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München



HAUS+GRUND MÜNCHEN:
Die Sonnenstraße 13/III in München ist die gute Adresse für die Rechtssicherheit von Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümern im Großraum München.

ANZEIGE

HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS UND WOHNUNG

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung
nur unter **089/55141-300** zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

24 h online erreichbar:



Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, etc.



Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Crif (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Seminare"

Anmeldung jetzt Online

HAUS + GRUND MÜNCHEN · Sonnenstr. 13/III · 80331 München · info@hug-m.de · www.hug-m.de · Telefon 089/55141-0

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber*[1,5], RAin Florentina Mantscheff[5], Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin*[1], RAin Ariane Schlegel*[5], RA Georg Hopfensperger*[5] – stellvertretender Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker - Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.
Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle*[1,5], StB Andreas Hopfgartner*[3], RA Martin Seydel, RA Harald Spöth*[5], Karina Popescu.
Reihe hinten: Edona Kolgeci*[5], RA Alexander Schulze-Schönherr*[1,5], RA Martin Sauer*[5], StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki*[3], Dipl.-Ing. Andreas Heisler*[4,3], RA Julian Cato Mantscheff*[5], Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange*[6], RAin/StBin Agnes Fischl*[4], RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener[5], Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz*[4].

*[1] Fachanwältin für Steuerrecht, *[2] Fachanwältin für Familienrecht, *[3] Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, *[4] Fachanwalt/anwältin für Erbrecht, *[5] Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, *[6] Energieberater, *[7] Bauberater, *[8] Architektin, *[9] Rechtsberaterin.

HAUS + GRUND MÜNCHEN

Interessante Urteile für Mieter und Eigentümer



Grundbuch - Kein Einsichtsrecht des Kaufinteressenten

Für einen Kaufinteressenten, der den Namen des Grundstückseigentümers in Erfahrung bringen möchte, um mit ihm wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen, besteht nach einem neuen Beschluss des OLG München kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht. Weder das Bundesdatenschutzgesetz noch die Datenschutzgesetze der Länder sind auf die Grundbucheinsicht anzuwenden, da insoweit die Regelungen in der Grundbuchordnung (GBO) vorrangig sind. Auch Art. 6 Abs. 1 Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) stellt keine Grundlage für die Weitergabe von Daten an Dritte dar.
Gemäß § 12 Abs. 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse dargetan ist. Entscheidend ist i.d.R. das Vorbringen sachlicher Gründe, die die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen. Dementsprechend hat das Grundbuchamt in jedem Einzelfall genau zu prüfen, ob durch die Einsichtnahme schutzwürdige Interessen der Eingetragenen oder ihrer Rechtsnachfolger verletzt werden können, und darf Unbefugten keinen Einblick in deren Rechts- und Vermögensverhältnisse gewähren (KG, NJW-RR 2004, S. 1316).
In dem vom OLG München entschiedenen Fall bat der Kaufinteressent das Grundbuchamt um Mitteilung der Eigentümerkontaktdaten zu einem mit Adresse bezeichneten Haus, da er Interesse habe das Haus zu kaufen. Daraufhin teilte die Urkundsbeamtin mit, dass ein Kaufinteresse gem. § 12 GBO kein berechtigtes Interesse sei. Eine Auskunft über die Eigentümer eines Grundstücks könne dem Interessenten daher nicht gegeben werden. Bei der Entscheidung seien die Belange des Interessenten gegen das Interesse des Eigentümers abzuwägen, der ein informationelles Selbstbestimmungsrecht habe und der grundsätzlich vor der Gewährung der Einsicht nicht gehört werde. Denkbar sei nämlich, dass der Eigentümer seinerseits kein Interesse habe, mit entsprechenden Anfragen konfrontiert zu werden z.B., weil er nicht verkaufen möchte. Ein berechtigtes Interesse sei daher nicht bzw. nicht ausreichend glaubhaft gemacht worden.
Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Interessenten hatte keinen Erfolg. Das OLG München wies darauf hin, dass nach ganz herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung für Kaufinteressenten ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 12 GBO allenfalls nach Eintritt in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer besteht. Die Grundbucheinsicht darf nicht dazu missbraucht werden, den Namen des Eigentümers zu erforschen. Kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht besteht daher für einen Kaufinteressenten bzw. Nachbarn, der den Namen des Grundstückseigentümers in Erfahrung bringen möchte, um mit dem Eigentümer wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks Verbindung aufzunehmen. Selbst im nachbarlichen Verhältnis kann Grundbucheinsicht nur dann gewährt werden, wenn konkrete, in der räumlichen Nähe begründete Umstände dargelegt werden, aus denen sich ein Einsichtsinteresse ableitet. Dementsprechend sah das OLG München keine Veranlassung hiervon abzuweichen und wies darauf hin, dass das Grundbuchamt bereits zutreffend ausgeführt hat, dass der Eigentümer möglicherweise gar kein Interesse daran hat, mit entsprechenden Anfragen konfrontiert zu werden. Im Rahmen des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung steht ihm die Befugnis zu, grundsätzlich selbst zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte offenbart werden (OLG München, Beschluss v. 18.02.2026, 34 Wx 33/26, NJW 2026, S. 2338).

Unpünktliche Mietzahlungen - Ordentliche Kündigung auch ohne Abmahnung zulässig

Bei einer sehr unregelmäßigen Zahlung der Miete über einen Zeitraum von mehreren Monaten kommt es für die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung nicht darauf an, ob der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist und ob unpünktliche Zahlungen ihm einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bereiten. Dies hat das LG Itzehoe entschieden.
Der Vermieter kann das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Die andauernde und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Entrichtung der Mietzahlung durch den Mieter stellt eine gravierende Pflichtverletzung dar, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar und eine Kündigung aus wichtigem Grund gerechtfertigt sein kann. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter (nur) Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgeht, dass er die Miete erst zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. zur Monatsmitte oder zum Monatsende) zahlen müsse (BGH, Urteil v. 01.06.2011, VIII ZR 91/10).
In dem vom LG Itzehoe entschiedenen Fall hatte der Mieter die Miete über einen Zeitraum von mehreren Monaten trotz Abmahnungen des Vermieters unregelmäßig gezahlt. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich, d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist. Nachdem der Mieter die Räumung der Wohnung verweigerte, erhob der Vermieter Räumungsklage. Amtsgericht und Landgericht bestätigen den Räumungsanspruch des Vermieters. Den Einwand des Mieters, die Mieten seien doch letztlich vollständig bezahlt worden; außerdem sei der Vermieter vorliegend nicht in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen, ließen die Gerichte nicht gelten. Die Kammer wies darauf hin, dass die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung des Vermieters eigentlich gar keiner Abmahnung bedurft hätte. Den Abmahnungen des Vermieters kommt hier aber insoweit Bedeutung zu, als ihre Missachtung der Vertragsverletzung des Mieters das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht. Durch den Ausspruch einer Abmahnung hat der Vermieter verdeutlicht, dass er auch ein zunächst leichter erscheinendes Fehlverhalten, d.h. auch kurze Überschreitungen der Fälligkeit nicht mehr dulden wird. Nachdem auch die Abmahnungen den Mieter nicht zu einer pünktlichen Zahlungsweise bewegen konnten, war die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht mehr zumutbar (LG Itzehoe, Beschluss v. 20.05.2025, 9 S 47/24, ZMR 2026, S. 631).