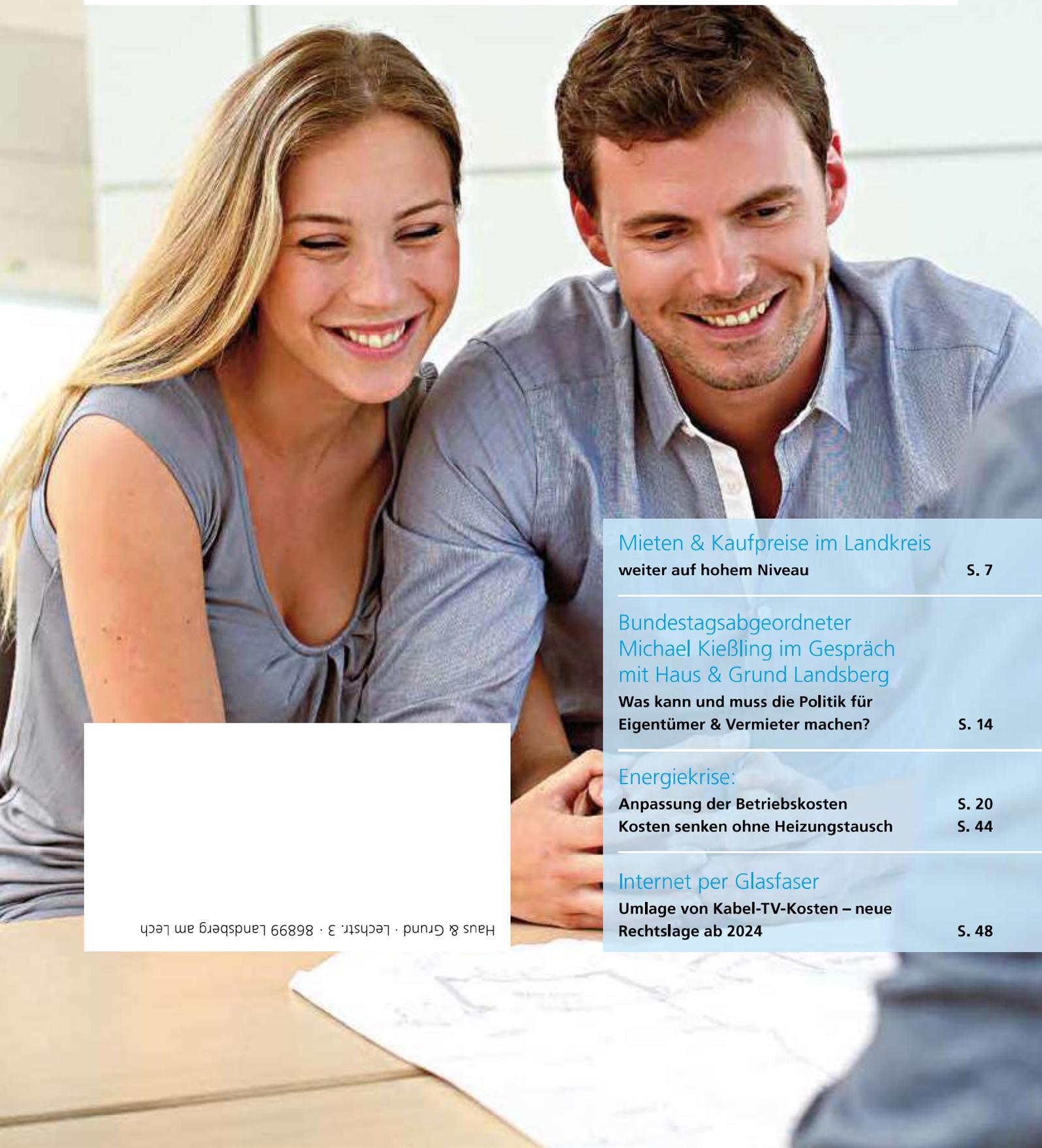


Haus & Grund®

2022/2023

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Landsberg



Mieten & Kaufpreise im Landkreis

weiter auf hohem Niveau

S. 7

Bundestagsabgeordneter
Michael Kießling im Gespräch
mit Haus & Grund Landsberg

Was kann und muss die Politik für
Eigentümer & Vermieter machen?

S. 14

Energiekrise:

Anpassung der Betriebskosten

S. 20

Kosten senken ohne Heizungstausch

S. 44

Internet per Glasfaser

Umlage von Kabel-TV-Kosten – neue
Rechtslage ab 2024

S. 48

INHALT

Politik & Wirtschaft

- 05 Neubau- und Gebrauchtmartktpreise weiter steigend
- 06 Kredite teurer – Finanzierungen schwieriger
- 07 Vergleichsmieten im Landkreis
- 08 Bodenrichtwerte 2022
- 10 Betriebskostenübersicht 2022
- 11 Beurteilung deutscher und europäischer Immobilien-Anlagen am Aktienmarkt
- 12 Mietspiegelreform
- 13 Mieterschutzverordnung verlängert
- 14 Haus & Grund Landsberg im Gespräch mit dem Bundestagsabgeordneten Michael Kießling

Recht & Steuern

- 20 Anpassungsanspruch des Vermieters bei der Betriebskostenvorauszahlung?
- 21 Neuvermietung – Indexmiete vereinbaren?
- 22 CO₂-Steuer – Vermieter sollen ab 2023 mitzahlen
- 24 Rechtslage bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung
- 26 Fassadendämmung im Bestand überschreitet Grenze
- 26 Kooperationspflicht ist Bringschuld
- 27 Bauvertrag: Auf Tiefgaragenboden ist ein Oberflächenschutzsystem aufzubringen
- 27 Dach einer Wohnanlage neu errichtet: Gewährleistung nach Werkvertragsrecht
- 28 Architektenhaftung für höhere Baukosten
- 29 Mietminderung bei Baulärm?
- 30 E-Ladestationen und PV-Anlagen im Spannungsfeld zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 33 Zweckwidrige Nutzung des Wohnungseigentums: Kein Unterlassungsanspruch einzelner Eigentümer
- 34 BFH: Zur Beendigung der Selbstnutzung eines Familienheims

- 36 Regenerative Stromerzeugung als Liebhaberei
- 37 Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen
- 38 Aufteilung eines Grundstückskaufpreises
- 38 Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen
- 39 Erlass von Mieten während der Corona-Krise
- 39 Verschärfungen im Bewertungsrecht wahrscheinlich
- 40 Grundsteuerreform 2022 – 2025
- 41 WEG-Verwaltervertrag
- 42 Immobilienverrentung

Technik & Energie

- 44 Auch ohne Heizungstausch die Energiekosten runterfahren
- 46 Klimaschutz mit Rendite – Die PV-Anlage auf dem Dach
- 47 Neuigkeiten für den Heizungskeller – weniger Förderung
- 47 Heizkosten – fernablesbare Erfassungsgeräte – jetzt schon an den Wechsel denken
- 48 Internet per Glasfaser – Kosten auf Mieter umlegen
- 50 Kabelfernsehen – Neue Rechtslage ab 2024

Verein

- 51 Vorstand, Ausschuss und Berater
- 52 Haus & Grund-Mitgliederversammlung 2022
- 54 Sachverständige
- 55 Formulare & Service
- 56 Miete erhöhen mit unseren Vergleichsmieten
- 57 Vergleichsmieten – Formular

Impressum:

Herausgeber, Redaktion und Anzeigen:
Haus- und Grundbesitzerverein Landsberg und Umgebung e. V.,
Vorstand Dr. Florian Kappes
Lechstr. 3, 86899 Landsberg,
Tel. 08191 2008, Fax 59759
post@haus-und-grund-landsberg.de
www.haus-und-grund-landsberg.de

Danke für die Beiträge an unsere externen Autoren Stefan Neumair, Martin Simon, Günther Strehle, Dr. Peter Koch, sowie an Tanja Löwenstein, Nicola Schulze, Christian Geppert (Haus & Grund Berater) und Melanie Brich (Geschäftsstelle).

Trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Erstellung bitten wir um Verständnis, dass wir keine Haftung für den Inhalt übernehmen können.

Stand: September 2022
Auflage: 2600 Stück

Produktion: vmm wirtschaftsverlag, Augsburg

Titelbild: goodluz/Fotolia



KONTAKT UND SERVICE:

Unsere Geschäftszeiten:

Montag – Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr
und 13.00 – 18.00 Uhr
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr

Beratung (telefonisch oder persönlich):

Dienstag von 13.00 – 18.00 Uhr,
Freitag von 8.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr

Tel.: 08191 2008



Besuchen Sie uns unter
www.haus-und-grund-landsberg.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Landsberg

Liebe Haus & Grund-Mitglieder,

schön, dass ich einen Teil von Ihnen bei unserer Mitgliederversammlung Ende Juni im Sitzungssaal des Landratsamtes wieder einmal persönlich begrüßen konnte! Gerne habe ich – gemeinsam mit den Vorstandskollegen – die einstimmige Wiederwahl angenommen und werde mich weiterhin für IHRE Interessen einsetzen!

Die Immobilie wird auch zukünftig für die Gesellschaft wichtig bleiben und stellt einen bleibenden Wert dar. Allerdings werden die Herausforderungen – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise – immer größer: Die explodierenden Energie- und Stromkosten stellen insbesondere die Eigentümer und Vermieter von älteren Gebäuden vor große Herausforderungen.

Mit vielen Einzelmaßnahmen versucht die Koalition in Berlin zwar, die massiven Auswirkungen des russischen Gasembargos auszugleichen. Dabei ist aber kein echter Plan erkennbar! Eigentümer, Vermieter und Mieter werden die Folgen bei den Betriebskosten, den Kosten für Unterhalt, Reparatur, Aus- und Neubau in den nächsten Wochen und Monaten drastisch spüren. Zusammen mit Material- und Lieferengpässen, chronischem Personalmangel und gestiegenen Zinsen braut sich eine gefährliche Situation zusammen. Die politisch ausgerufenen Ziele, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen und 500.000 Wärmepumpen neu zu installieren, erscheinen illusorisch.

Wie Sie mit dieser nächsten Krise am besten umgehen, versuchen wir Ihnen in dieser Broschüre aufzuzeigen. Ansonsten lassen Sie sich von uns beraten! Über die Energiekrise, aber auch über Regulierungen, den fortdauernden Mangel an günstigem Wohnraum und weitere geplanten Verschärfungen von Mietpreisbremsen habe ich mich mit Herrn Michael Kießling, dem gewählten Bundestagsabgeordneten unseres Wahlkreises, eingehend ausgetauscht (Seite 14 ff).

Dr. Florian Kappes
Vorstand Haus & Grund Landsberg

UPDATE UNSERER VERGLEICHSMIETEN-DATENBANK:

Mitglieder, die uns bereits Objekte mitgeteilt haben, erhalten mit separater Post einen Ausdruck, mit der Bitte diesen zu prüfen und ggf. zu aktualisieren. Mitglieder, die uns noch keine Objekte (mit zeitgemäßen Mieten!) mitgeteilt haben, holen dies bitte mit dem Formular auf S. 57/58 nach – danke!