



FRÜHJAHR / SOMMER 2023

HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND

NACHGEMESSEN

WIE SIEHT ES AUS IN SACHEN
MIETSPIEGEL IM KREIS?



NEU AUF DER
HUG-GESCHÄFTSSTELLE

IMMOBILIENFACHWIRTIN
KATJA WALSER





Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Göppingen und Region
Service GmbH

HAUSMITTEILUNG

INHALT:

Seite 3
Editorial

Seite 4-7
Nachgemessen – Das große Hausmitteilung-
Interview mit dem HuG-Vorsitzenden
Volker Schwab zum Thema "Mietspiegel"

Seite 8-9
Kreishandwerkerschaft – Partner von Haus & Grund

Seite 10-15
Der Zentralverband – Aktiv für unsere Interessen

Seite 16-19
Rechtsprechung

Seite 20
Pinnwand

Seite 21
Mitarbeiter von Haus und Grund

Seite 22-23
Leser der Hausmitteilung fragen – Experten von
Haus und Grund antworten

Redaktion: Axel Raisch, Jürgen Schmid,
Volker Schwab und Johann Zetterer

Layout, Satz, Druck:
Pulswerk Werbeagentur und Druckerei GmbH
Karl-Frasch-Strasse 8-14
73037 Göppingen (Stauferpark)

IMPRESSUM:

Haus & Grund Göppingen und Region
Service GmbH
Kirchstraße 22
73033 Göppingen
Tel. (07161) 6 39 46-11
Fax (07161) 6 39 46-13
E-Mail: info@hug-gp-gmbh.de
Web: www.hug-gp-gmbh.de

 **bosch**
partner
Architekten

Hans-Günter Kielkopf
Lothar Zondler

Kuhnbergstraße 16
73037 Göppingen

Fon 0 71 61 / 15 68 98 - 0
Fax 0 71 61 / 15 68 98 - 90
www.bosch-architekten.com
info@bosch-architekten.com

Architektur Städtebau Bauüberwachung Generalplanung
Projektmanagement SiGe-Koordination Teilungspläne



ELEKTRO+HAUSTECHNIK

ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR

ELSEER
ELEKTRO+HAUSTECHNIK

Photovoltaik
Stromspeicher
Smarte Haustechnik
Hausgeräte

Mfote PREMIUM-PARTNER

Telefon 07161 504680
Hauptstraße 105 · Börtlingen
www.elektro-elsere.de



Liebe Mitglieder!

Selten waren die Zeiten für Eigentümer von Grundstücken sowie für Haus- und Wohnungseigentümer herausfordernder. Grundsteuerreform, CO-Bepreisung, Energiepreissteigerungen, Unsicherheiten bezüglich der Heizungsversorgung der Zukunft, Enteignungsdiskussionen, Mietpreisdeckel, um nur einige der aktuellen Themen zu nennen.

Der Vorgarten der klassischen Häuslesbauer scheint zunehmend zur Spielwiese ideologischer Begehrlichkeiten und Versuche zu werden. Das ist zu kurz gedacht - oder wird bewußt in Kauf genommen. Denn langfristig erodiert damit auch die Gesellschaft. Vergleichen Sie doch einmal in Kommunen die Eigenheimquoten mit den Prozentzahlen des Vereinsengagements. Verantwortungsvolle Politik sieht anders aus als sie derzeit auf verschiedenen Ebenen gemacht wird.

Das Engagement von Haus und Grund ist daher eine gesamtgesellschaftlich wichtige Aufgabe, die oftmals gerne gehörte Bezeichnung der Lobbyorganisation greift zu kurz - jedenfalls im herkömmlichen Sinne. Wir sind Lobby des gesellschaftlichen Miteinanders, des Eigentumschutzes für jedermann. Das Gegenteil einer solidarischen Politik sehen wir dagegen derzeit fast täglich. Es werden diejenigen geschröpft und verunsichert, die tragende Säulen unseres Gemeinwesens sind.

Zur Zeit müssen sich Eigentümer (und in der Folge durch die Nebenkostenumlage meist auch Mieter) gegen Zumutungen seitens der Bundes- wie auch der Landespolitik erwehren. Nachdem das Verantwortungsprinzip bei der Aufteilung der Kosten für die sogenannte CO₂-Abgabe bereits auf den Kopf gestellt wurde, will die Bundesregierung nun auch beim Thema Heizung durchgreifen; manche sprechen von kalter Enteignung. Dass ausgerechnet Baden-Württemberg das Thema

Grundsteuer so geregelt hat, daß der Bürger mit Einfamilienhaus und Garten, also der zum Symbol des deutschen Südwestens gewordene Häuslesbauer künftig teils wesentlich mehr bezahlen soll, macht fassungslos. Hier bleibt vielen nur der Weg teurer Gutachten und des Einspruchs; denn, nicht nur wir bezweifeln die Verfassungsmäßigkeit der neuen Regelung, die ab 2025 gelten soll. Klageverfahren laufen.

Auch wenn Summen im mittleren vierstelligen Bereich für Gutachten auf viele abschreckend wirken und den Rechtsanspruch damit konterkarieren, sollten ungerechtfertigte Bescheide nicht einfach hingenommen werden.

Auf unserer Homepage haben wir die wichtigsten Informationen für Sie zusammengestellt, darunter auch einen Mustereinspruch zur Grundsteuer - denn dieser ist fast in jedem Fall notwendig.

Schwerpunkt in dieser Ausgabe der Hausmitteilung ist das Thema Mietspiegel. Bieten diese Zahlenwerke in ihrer qualifizierten Version doch sowohl Eigentümern als auch Mietern Rechtssicherheit und werden - auch dank staatlicher Förderung und mangelnden Bestands vor Gericht von Mietspiegeln anderer Kommunen - neben Göppingen derzeit auch in weiteren Kommunen des Kreises erstellt. Wir blicken auf die Zusammenhänge und auf aktuelle Beispiele.

Sie sehen: Mit Haus und Grund wissen Sie einen starken und verlässlichen Partner an Ihrer Seite. Unsere Stärke erwächst dabei auch aus Ihrer Mitgliedschaft. Werben Sie daher auch in Ihrem Umfeld für unsere Gemeinschaft, die allen dient und eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe wahrnimmt.

Es grüßt Sie herzlich Ihr Vorsitzender


Volker Schwab



NACH- GEMESSEN

DAS GROBE HAUSMITTELUNG-INTERVIEW MIT DEM HUG-VORSITZENDEN VOLKER SCHWAB ZUM THEMA "MIETSPIEGEL"

WO HAUS UND GRUND MITWIRKT, FUNKTIONIERT ES!

"Wir fordern eine Prozessbeteiligung, um Fehler wie in Göppingen zu vermeiden"

In etlichen Kommunen des Kreises ist Bewegung in das Thema qualifizierter Mietspiegel gekommen, nachdem auch eine Förderung interkommunaler Zusammenarbeit in dieser Frage gewährt wurde. Ein weiterer Grund war, dass bislang herangezogene Mietspiegel, etwa aus Schorndorf, ihre Gültigkeit vor Gericht bei anderen nicht vergleichbaren Kommunen, verloren hatten. Allseits begrüßt wurde daher die Erarbeitung eines Mietspiegels in Göppingen, der vor zwei Jahren seine Gültigkeit erlangte. In der Folge wurde immer wieder darüber kontrovers diskutiert. Doch gerade eine Verunsicherung der Haus- und Wohnungsbesitzer ist kontraproduktiv. Denn eine hohe Beteiligung und damit Rücklaufquote der Befragungsbögen im Rahmen der Erarbeitung der Mietspiegel ist wichtig und im Interesse der vermietenden Eigentümer. Haus und Grund im Filsland setzt sich daher in dieser Ausgabe der Hausmitteilung schwerpunktmäßig mit diesem Thema auseinander. Im Interview erklärt der Vorsitzende von Haus und Grund Göppingen und Umgebung e.V., Volker Schwab, die Hintergründe dieses komplexen Sachverhalts.

Herr Schwab, vor zwei Jahren erst wurde ein qualifizierter Mietspiegel für Göppingen vorgestellt und allseits begrüßt. Nun prägen Anfang des Jahres eher negative Schlagzeilen eine erneute Diskussion um den Göppinger Mietspiegel. Der Mietspiegel sollte doch für rechtliche Sicherheit sorgen und die Diskussionen um Mietpreise befrieden und nicht für Unruhe sorgen. Was ist da los, können Sie für Aufklärung in den Reihen der Mitglieder sorgen? Die NWZ titelte ja "Erstes Tauziehen um den Mietspiegel".....

Volker Schwab: Und schon diese Überschrift war falsch. Ein Tauziehen zwischen uns und dem Mieterbund gab es nicht! Es gab in dieser Zeit nicht einmal ein Treffen des Arbeitskreises.



Zeller

seit 1920



Heizung
Sanitär
Lüftung
Klima



Service
07161 97500

Zeller GmbH | Am Autohof 4 | 73037 Göppingen
www.haustechnik-zeller.de

Wer gehört diesem Arbeitskreis denn an?

Volker Schwab: Ihm gehören Vertreter der Stadt Göppingen und des Mieterbundes sowie Richterinnen des Amtsgerichts an. Und natürlich auch wir sind dort vertreten.

Bei der Entwicklung eines solchen Mietspiegels ist also die Zusammenarbeit vieler Beteiligter notwendig, unterschiedliche Interessen müssen unter einen Hut gebracht werden. Gelingt das immer?

Volker Schwab: Aus unserer Sicht ist die Zusammenarbeit mit dem Mieterbund in den vergangenen Jahren von konstruktiven Kontakten auf der Sachebene geprägt. Auch die Entwicklung eines Mietspiegels dient ja beiden Seiten. Allerdings hat der Mieterbund den durch den (VPI) fortgeschriebenen, neuen, qualifizierten Mietspiegel nach Erhalt am 10. Januar abgelehnt. Haus und Grund hatte die neuen Werte akzeptiert.

Wissen Sie, weshalb der Mieterbund abgelehnt hat?

Volker Schwab: Die Verwaltung hatte im Vorfeld nicht informiert, auch nicht den Gemeinderat. Dieser stand nun nur noch vor der Alternative, die Indexfortschreibung von 11,5% zu akzeptieren oder die Anpassung abzulehnen. Wir verkennen nicht, dass eine Steigerung der Basismiete um 11,5% ein großer Schritt gewesen wäre. Das war auch das teilweise nachvollziehbare - Problem des Mieterbundes.

Was wäre die Alternative gewesen?

Volker Schwab: Das wären natürlich reale Zahlen aus Göppingen gewesen. Für eine Stichprobe war es dann zu spät.

Damit blieb dann nur der Weg über die in letzter Zeit stark steigende Inflationsrate, also die Indexfortschreibung?

Volker Schwab: Ja, es gab in dem Moment keine andere Möglichkeit der Fortschreibung mehr. Unser Verein hat die Sach- und Rechtslage in einem umfassenden Schreiben an alle Stadträte dargestellt.

Also ein klares Versäumnis der Verwaltung?

Volker Schwab: Die Verwaltung hätte spätestens seit Juli 2022 erkennen müssen, dass der Verbraucherpreisindex (VPI) erheblich gestiegen war. Zu diesem Zeitpunkt hätte noch eine Stichprobe durchgeführt werden können. Daher wollte die Stadt Göppingen den Fehler vertuschen, indem sie durch eine Vorlage nur noch einen einfachen Mietspiegelanbot mit einer Mietindexfortschreibung von 4,1%.

Das ist aber nicht gelungen, da Sie den Finger in die Wunde gelegt haben. Verhindern konnten Sie diese Variante aber nicht?

Volker Schwab: Wir hatten alles versucht, um diese Entscheidung zu vermeiden, die nicht im Einklang mit der gesetzlichen Regelung steht - leider vergeblich.

Und auch die Ablehnung durch den Mieterbund hatte keine Folgen?

Volker Schwab: Der Gemeinderat ist Herr des Verfahrens; zu beneiden war er darum aber nicht, waren die Stadträte durch das Versäumnis der Verwaltung doch in eine schwierige Situation geraten.

Und nun?

Volker Schwab: Derzeit gilt nur noch ein einfacher Mietspiegel, der in seiner Beweisfunktion erheblich eingeschränkt ist. Es muss nur rasch ein neues Verfahren zur Einstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels eingeleitet werden. Einen solchen wird es in Göppingen nun aber erst ab dem Jahr 2024 - dann mit ordentlich erhobenen Zahlen - geben. Rechtssicherheit bietet der einfache Mietspiegel leider nicht. Nachdem das Thema nun ohnehin nochmals angegangen werden muss und Land die Fördermaßnahmen bis Oktober 2024 verlängert hat, wäre es sehr sinnvoll, wenn Göppingen mit UHINGEN aber vor allem ihrer östlichen Nachbarstadt, der Großen Kreisstadt EISLINGEN in dieser Hinsicht zusammenarbeiten und einen interkommunalen Mietspiegel erarbeiten würde. Die ersten Gespräche laufen bereits, denn die Entscheidung liegt bei den Nachbarkommunen.

Sauberes Wasser
durch
Rohrrinnensanierung

original
sandgestrahlt
beschichtet

- Gründliche Entfernung aller Kalk- und Rostablagerungen durch Sandstrahlen
- Auskleiden aller Trinkwasserleitungen
- Kurze Sanierungszeiten bei gleichzeitig intakter Wasserversorgung
- Bis zu 70%ige Kostenreduktion verbunden mit 5 Jahren Garantie
- Endoskopische Überprüfung und Dokumentation
- Zulässig lt. VGH-Urteil vom 06.03.2018

sick

Sick GmbH • Mörikestr. 148 • 73092 Heiningen
Telefon 071 61/94 15 64 • Fax: 94 15 65
sickgmbh@t-online.de • www.sickgmbh.de

Wie stehen die Chancen dafür? Die Eislinger CDU war ja bei den Haushaltsberatungen im vergangenen November mit einem derartigen Antrag gescheitert.

Volker Schwab: Ich sehe die Chancen dafür dennoch nicht schlecht. CDU und Freie Wähler im Eislinger Gemeinderat stehen dem Thema positiv gegenüber. Hier gilt es auch seitens unserer Mitglieder das Gespräch mit Stadträten der drei weiteren Fraktionen zu suchen und sie auf die Wichtigkeit eines Mietspiegels hinzuweisen. Gerade in Eislingen, das als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft ist. Haus und Grund gibt gerne rechtliche Hilfestellung und steht für Informationsgespräche in den Fraktionen zur Verfügung. Unsere Arbeit ist in dieser Hinsicht sehr wichtig und wertvoll. Man sieht in Göppingen, wie es gehen kann, wenn man diesen Weg nicht beschreitet. Wir verlangen daher, dass künftig die Interessenverbände gehört werden und so falsche Entscheidungen verhindert werden.

Aktueller Mietspiegel bietet keine Rechtssicherheit

Der qualifizierte Mietspiegel, der nach einer langen Vorlaufzeit von über zwei Jahren vom Gemeinderat am 8. März 2021 beschlossen wurde, erlangte seine Gültigkeitsdauer vom 9. März 2021 bis zum 8. März 2023. Seit dem 9. März 2023 gilt ein einfacher, keine Rechtssicherheit bietender Mietspiegel. Die Stadt Göppingen hatte sich Anfang 2022 mit der Frage zu beschäftigen, ob die Anpassung mittels einer vereinfachten Stichprobe (Befragung von 1 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt, mindestens 500 Wohnungen, oder nach den Werten des VPI erfolgen sollte. Der Referenzzeitraum wurde von Juli 2020 bis Juli 2022 bestimmt. Der Verbraucherindex Basisjahr 2015 = 100 lag im Juli 2020 bei 106,1 und im Juli 2022 bei 118,4. Damit betrug die Steigerungsrate 11,593. Diese Rate wurde der Tabelle 1 im Mietspiegel für die Basismiete festgelegt. Weder Haus und Grund noch der Mieterbund waren trotz Nachfragen mit eingebunden worden, ebensowenig der Gemeinderat.

Das schreibt der Gesetzgeber in Sachen Mietspiegel vor

Nach der gesetzlichen Regelung in Paragraph 558d Absatz 2 BGB, die bis 30. Juni 2022 galt, war bestimmt, dass der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Es heißt in der erwähnten Fassung in Satz 2: "Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden". Es handelt sich dabei um den heutigen Verbraucherindex. Der Bundesgesetzgeber hat das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts vom 10. August 2021 am 17. August 2021 verkündet. Ab diesem Zeitpunkt war bekannt, dass die Neuregelung in Paragraph 558 d Absatz 2 Satz 4 wie folgt lauten würde: Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden". Für die Anpassung und damit die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels gilt wie in der bisherigen Gesetzesfassung nur die Einholung einer Stichprobe oder die Anwendung des Verbraucherindex (VPI).

Wie stark dürfen die Abweichungen von der Vergleichsmiete sein?

Die Miete darf um 22 Prozent nach oben abweichen. Denn, so bestätigt der Gesetzgeber: Mieten sind nie gleich und auch die Ausstattung der Wohnungen nicht. Dennoch gibt es Hürden und Grenzen. Landet eine 20-prozentige Mietpreissteigerung vor Gericht, muß der Eigentümer Höhe begründen. Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent wird auch die Grenze zur Strafbarkeit überschritten.

STUCKATEUR
Matthias Koch
TEL. 0172 6363238

The advertisement features a black and orange color scheme. On the left, the letters 'MK' are written in a large, bold, orange font on a black background. To the right, the text 'STUCKATEUR' is in black on an orange background, followed by 'Matthias Koch' in orange on a white background, and 'TEL. 0172 6363238' in black on an orange background.

FÄRBER IMMOBILIEN
Immobilienverkauf der neuen Generation
all-around 360° Besichtigung
Jetzt informieren!
07162 / 9413727
Ziegelstraße 47 | 73084 Salach
www.farber-immobilien.de

The advertisement features a blue and white color scheme. At the top, the logo 'FÄRBER IMMOBILIEN' is in blue. Below it, the text 'Immobilienverkauf der neuen Generation' is in blue. To the right, a circular logo says 'all-around 360° Besichtigung'. The main image shows a modern building with a glass facade. In the bottom right, there is a photo of a man, Markus Färber, with his signature. At the bottom, there is a red call-to-action box with the text 'Jetzt informieren! 07162 / 9413727'. The address 'Ziegelstraße 47 | 73084 Salach' and the website 'www.farber-immobilien.de' are also listed.

Ebersbach

Anders als in Göppingen hat Ebersbach seit 1. April einen rechtssicheren Mietspiegel. Auch dank der Initiative und aktiven Mitwirkung von Haus und Grund.

Die Stadt hat mit Unterstützung des EMA-Instituts für empirische Marktanalysen aus Regensburg und unter Mitwirkung eines begleitenden Arbeitskreises aus lokalen Wohnungsmarktexperten den 1. qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB erstellt. Dieser gilt vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2025.

"Wir sind froh, dass wir nun endlich einen Mietspiegel haben. Wir hoffen, dass das auch einen positiven Effekt auf die umliegenden Kommunen hat und es noch weitere Mietspiegel geben wird", sagt David Blank, Fachbereichsleiter Finanzen und Personal innerhalb der Stadtverwaltung Ebersbach.

Der qualifizierte Mietspiegel sowie der Onlinerechner stehen auf der Homepage der Stadt (<https://www.ebersbach.de/mietspiegel.html>) den Bürgern zur kostenfreien Anwendung zur Verfügung. Eine gedruckte Fassung kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro im Rathaus erworben werden.

Als Grundlage zur Erstellung des Ebersbacher Mietspiegels diente eine repräsentative Umfrage im Herbst 2022. Das in Bayern ansässige Institut für Empirische Marktanalysen hatte dazu nach dem Zufallsprinzip 2000 Briefe an Ebersbacher Haushalte verschickt. Trotz gesetzlicher Verpflichtung zur Teilnahme meldeten sich nicht alle angeschriebenen Mieter zurück. 1341 Antworten kamen zurück, letztlich konnten 516 als für die Erhebung relevant verwertbare Daten liefern. Um aktuell zu sein sollten nur Mietverhältnisse zählen, die innerhalb der letzten sechs Jahre geschlossen oder verändert wurden.

Dabei wurde deutlich: Wohnfläche und Baujahr ergeben zu 80 Prozent den Mietpreis. Das Baujahr spielt nur eine Nebenrolle. Die EMA-Basistabelle zeigt: Ob ein Haus neu ist oder 100 Jahre alt, macht erstmal nur einen Unterschied von ungefähr zwei bis zweieinhalb Euro beim Quadratmeterpreis für die Miete aus.

Zum Basiswert kommen dann noch Zuschläge oder Abschläge, etwa durch Modernisierungen, Art der Heizung, Ausstattung, Wohnlage, Infrastruktur.

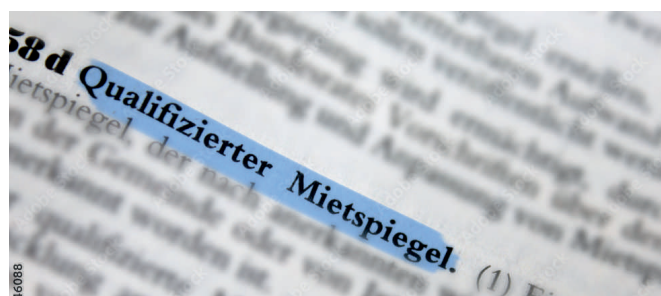
Die Institut EMA hat den Mittelwert aller Angaben aus Ebersbach ermittelt: 8,29 Euro pro Quadratmeter. Gesonderte Mietspiegel für die Ebersbacher Teilorte gibt es nicht.

Auf der Seite der **Stadt Göppingen** sind Informationen zum Mietspiegel (gültig seit dem 1.3.2023 bis 28.2.2025) abrufbar: <https://www.goepingen.de/start/informieren/mietspiegel.html>

Das PDF **Mietspiegel Göppingen** können Sie unter folgender Adresse abrufen:

https://www.goepingen.de/site/Goepingen-Internet2021/get/documents_E1135812842/Goepingen/Goepingen_Anleitungen/Mietspiegel/Mietspiegel%20Stadt%20G%C3%B6ppingen.pdf

Über den <https://online-mietspiegel.de/goepingen/> können Sie individuelle Berechnungen durchführen.






**HOLZBAU
GÖSER**



Photovoltaikanlagen – lieber vom Profi – lassen Sie nicht jeden auf Ihr Dach!

Wir beurteilen den Zustand und die Statik Ihres Daches richtig. Fachfremde Installateure können die Dach-Dichtigkeit gefährden – sicher ist sicher bei Ihrem Holzbau Göser Dachteam.



Holzbau Göser GmbH
Lindachstraße 9
73098 Rechberghausen

Tel 07161 . 62714-00

info@holzbau-goeser.de
www.holzbau-goeser.de



MASSARBEIT

INDIVIDUELLER KÜCHENBAU FÜR MAXIMALEN KOMFORT

Eine gute Küche ist eine Investition. Sie bedarf einer detaillierten Planung. Die Firma Maurer Innenausbau aus Bad Überkingen-Hausen und die Kollegen der Schreiner-Innung sind fachkundige Ansprechpartner bei Fragen rund um Konzeption, Funktionalität und Design. Mit großer handwerklicher Erfahrung und der richtigen Intuition für Kundenbedürfnisse lassen sie Küchenträume wahr werden. Wie soll Ihre Küche werden? Schick, modern, intuitiv in der Handhabung? Wie das geht, weiß Schreinermeister Hans-Michael Maurer: Mit kompetenter Beratung und handwerklicher Raffinesse verwirklicht er eine Küche, die auf Ihre individuelle Situation abgestimmt ist. Sie werden begeistert sein, welches Potenzial in Ihren vertrauten vier Wänden steckt.



PRAKTISCH BIS INS KLEINSTE DETAIL

Sie selbst entscheiden, was Ihnen wichtig ist: Sei es die exakt an Ihre Bedürfnisse angepasste Anordnung und Höhe der Einbaugeräte oder das an den Raummaßen abgestimmte Ordnungs- und Verstausystem. Schon kleine handwerkliche Kniffe machen die tägliche Küchenarbeit um ein Vielfaches komfortabler. Auch Stromleitungen, Wasseranschlüsse sowie Abluftsysteme verschwinden auf Wunsch und der verfügbare Platz wird optimal ausgenutzt – wie man es von einer Wunschküche erwartet. Von konventionell bis sensationell. Nicht nur in Sachen Planung und Konstruktion sind die Schreiner der Innung wahre Meister. Sie haben zudem ein Händchen, Blickfänge, wie Kücheninseln oder ein gelungenes Gerätedesign, perfekt in Szene zu setzen. Das erreichen sie beispielsweise durch Lichtinstallationen oder durch effektvolle Kontraste, die durch die Verwendung verschiedener Materialien hervorgerufen werden. Egal, welche Idee Sie haben – Ihr Schreiner konzipiert den entsprechenden Vorschlag – ganz nach Ihren Möglichkeiten. Sie entscheiden, ob klassisch-schlicht oder originell-exklusiv: Schreiner verwirklichen Ihre Wünsche mit Passion.

Eine Küche, die rundum passt. Eine Küche soll zu Ihnen passen und Ihren Stil im Detail widerspiegeln. Warum also nicht auf den großen Erfahrungsschatz und die passionierte Handwerksarbeit von Innungsschreibern vertrauen? Er sorgt dafür, dass Sie auch nach Jahren mit Ihrer Entscheidung zufrieden sind, denn die Küche wird auch dann noch wie am ersten Tag funktionieren. Gönnen Sie sich ein maßgeschreinertes, stilvolles Küchenparadies – ganz nach Ihren Vorstellungen.

www.tischler-schreiner.de

Stahlbau Nägele EIN BREITES SPEKTRUM AN SCHLOSSERARBEITEN „RUND UMS HAUS“

Unser Verkaufsteam berät Sie gerne



Andreas Walla
a.walla@stahlbau-naegele.de



Eduard Spee
e.spee@stahlbau-naegele.de



www.stahlbau-naegele.de





Heizung · Service · Bäder

Hermann-Schwarz-Straße 2
73072 Donzdorf
Tel. 07162 92 97 90
Fax 07162 92 97 91

www.frank-grupp.de

- Wärmepumpen
- Hybridheizungen
- Pellets-Holzheizungen
- Öl-Gasheizungen
- Solaranlagen
- Sanitärinstallationen
- Bäder
- Service / Kundendienst

Qualität ist kein Zufall!



s-immo-gp.de



Ihre erste Adresse, wenn es um Immobilien geht.

Ob Verkauf, Vermietung, Wertermittlung, Neubau, Projektentwicklung oder Immobilienmanagement - wir bieten das Komplett-Paket für Ihre Immobilien-Pläne. Nutzen Sie das Know-how unserer Immobilienexperten. Wir freuen uns auf Sie. Telefon 07161 / 15843-00 oder E-Mail an info@s-immo-gp.de.



Immobilien Göppingen

Fensterbau
BÄSSLER
FENSTER & SONNENSCHUTZ

WENIGER ENERGIEKOSTEN. WENIGER EMISSIONEN.

UNSERE WOHLFÜHLFENSTER AUS REGIONALEM HOLZ.

NATÜRLICH BESSER SANIEREN.

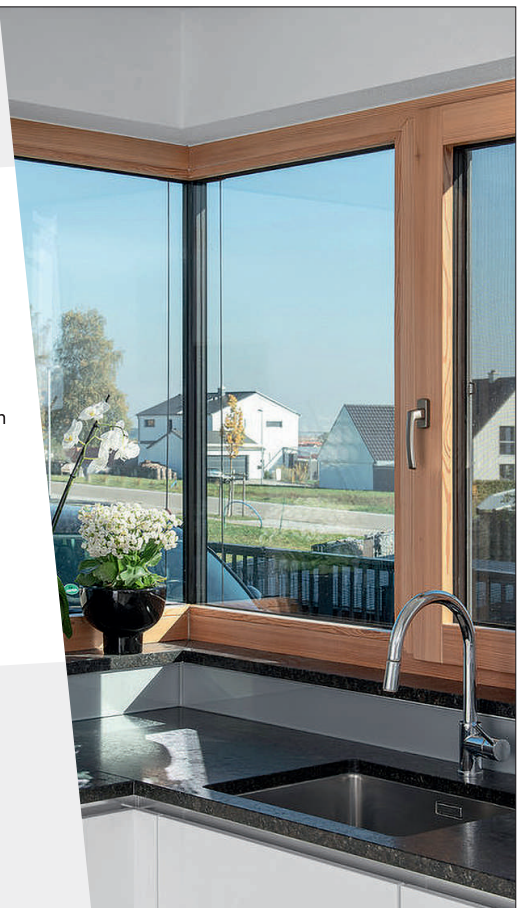
Veraltete Fenster gehören zu den größten energetischen Schwachstellen in Gebäuden. Mit einer Erneuerung können Sie klimaschädliche Emissionen und Heizkosten erheblich senken – und gleichzeitig den Wohnkomfort steigern. Insbesondere, wenn Sie dabei auf die nachhaltigen Holzfenster von BÄSSLER setzen. Wir verwenden ausschließlich natürliches Holz aus regionalen Wäldern – und bieten Ihnen eine große Auswahl an individuellen Ausführungen und Designs – von klassisch über puristisch bis modern. Und weil der Einbau durch eigene und geschulte Monteure erfolgt, können Sie sich immer auf beste Qualität verlassen. Das gilt natürlich auch dann, wenn Sie sich für unsere konventionellen Fenster und Türen aus Kunststoff oder Aluminium entscheiden. **Wir beraten Sie gerne.**

Fenster . Türen . Sonnenschutz

BÄSSLER HOLZ- UND FENSTERBAU GMBH
T +49 (0) 7161 85 06-0 . INFO@BAESSLER-FENSTERBAU.DE
STEINSTR. 25 . 73037 GÖPPINGEN

ÖFFNUNGSZEITEN DER AUSSTELLUNG NACH VEREINBARUNG

WWW.BAESSLER-FENSTERBAU.DE



GUTSCHRIFT FÜR GAS UND WÄRME

WIE DIE PREISBREMSE IN EIGENTÜMER-GEMEINSCHAFTEN FUNKTIONIERT



Um Eigentümer und Mieter von den hohen Energiekosten zu entlasten, ist der Preis für Gas seit diesem März gedeckelt. An der praktischen Umsetzung der Gaspreisbremse wirken Wohnungseigentümer mit. Einerseits profitieren sie von der Entlastung, andererseits ist dies mit einigen Aufgaben verbunden.

Generell funktioniert die Entlastung als Gutschrift. Deren Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der in der Gas- und Wärmepreisbremse festgelegten Preisgarantie für 80 Prozent des Jahresverbrauchs und dem aktuell gültigen Preis. Die daraus errechnete Entlastung reichen die Energielieferanten über die Jahresrechnung an ihre Kunden und damit auch an die meisten Wohnungseigentümergeinschaften weiter. Zudem müssen die Energielieferanten die laufenden Voraus- und Abschlagszahlungen entsprechend anpassen.

Wie hoch die Entlastung ausfällt, und welche Abschläge unter diesen Voraussetzungen vom 1. März an fällig sind, sollten Eigentümergeinschaften beziehungsweise deren Verwaltungen bereits im Februar vom Energielieferanten erfahren haben. Denn zum Monatsende lief die vom Gesetzgeber festgelegte Informationsfrist aus. Die Berechnung sowohl des Entlastungsbetrags als auch der alten und neuen Abschläge muss für die Kunden nachvollziehbar sein. Deshalb enthält die Mitteilung des Energielieferanten unter anderem Angaben nicht nur zur Entlastung, sondern unter anderem auch zu Umsatzsteuer, Brutto-Grundpreis und dem für die Preisbremse maßgeblichen Referenzpreis. Der beträgt 12 Cent pro Kilowattstunde Gas beziehungsweise 9,5 Cent bei Wärme. Das Informationspaket wird üblicherweise bei der Hausverwaltung eingehen. Sie wiederum wird es jedem

Eigentümer zukommen lassen, denn die Gemeinschaft der Eigentümer ist verpflichtet, ihre Mitglieder über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung in Kenntnis zu setzen. Das muss passieren, sobald die Mitteilung des Gas- und Wärmelieferanten vorliegt.

Die neuen Abschläge werden sehr wahrscheinlich niedriger ausfallen als die bisherigen. Nach dem Erdgas-Wärmepreisbremsengesetz (EWPBG) kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass seine eigenen Vorauszahlungen auf einen Umfang herabgesetzt werden, der den voraussichtlich zu erwartenden Kosten entspricht. Voraussetzung für diesen Anspruch ist jedoch, dass mit den bisher geplanten Hausgeldzahlungen eine Überdeckung der nunmehr unter Berücksichtigung der Entlastungen zu erwartenden Kosten von mehr als zehn Prozent besteht. Sollte mindestens ein Eigentümer diesen Anspruch geltend machen, muss der Verwalter also zunächst prüfen, ob eine entsprechende Überdeckung zu erwarten ist. Nur dann muss er der Gemeinschaft einen Vorschlag für eine entsprechende Anpassung der Hausgeldzahlungen machen. Dazu müsste zudem der Wirtschaftsplan angepasst werden. Das erfordert einen Beschluss und damit die Einberufung einer eventuell außerordentlichen Eigentümerversammlung. Dies bedeutet Mehraufwand und Mehrkosten. Alternativ kommt ein Umlaufbeschluss in Betracht, der aber ein 100 Prozent-Votum erfordert. Beide Varianten werden schwierig umzusetzen sein. Sollte mindestens ein Eigentümer eine Herabsetzung verlangen, dann empfiehlt es sich, diese gleich für alle Eigentümer festzulegen. So kann verhindert werden, dass Verwalter und die Gemeinschaft sich nach und nach mit den einzelnen Ansprüchen auseinandersetzen müssen. Noch besser wäre jedoch ein Vorgehen mit Bedacht: Abwarten, bis die Jahresrechnung 2022 vorliegt und dann Hausgeld und Vorauszahlungen entsprechend anpassen. So entsteht kein finanzieller Mehraufwand, den wiederum alle Wohnungseigentümer tragen müssten. Vermietende Wohnungseigentümer müssen die Entlastung durch die Gaspreisbremse, die ihnen selbst über die niedrigeren Abschläge für die Wohnungseigentümergeinschaft zugutekommt, in der Heizkostenabrechnung ihrer Mieter berücksichtigen. Dort wird die Entlastung gesondert ausgewiesen. Zudem müssen Sie die von der Gemeinschaft weitergereichten Informationen der Energielieferanten unverzüglich an ihre Mieter weiterleiten. Gleichzeitig müssen sie ihre Mieter darüber informieren, wenn deren Betriebskostenvorauszahlungen angepasst werden müssen. Denn haben vermietende Eigentümer 2022 die Nebenkosten wegen der steigenden Gas- und Wärmeausgaben erhöht, müssen sie die Vorauszahlungen jetzt angemessen senken. Daraus wird in der Regel eine Differenz zwischen den erhaltenen Nebenkosten und der Haus-

geldforderung der Wohnungseigentümergeinschaft entstehen. Den Unterschied schießen vermietende Eigentümer so lange aus eigener Tasche vor, bis entweder die Jahresabrechnung einen Ausgleich schafft oder sie die Senkung ihrer individuellen Vorauszahlung der Gemeinschaft gegenüber aufgrund der zehnpromzentigen Kostenüberschreitung erreichen.

Diese unmittelbare Anpassungspflicht der vermietenden Eigentümer entfällt, wenn sie den Mieter bis zum 1. April 2023 die Betriebskostenabrechnung für 2022 zukommen lassen.

Vermieter und Mieter können sich aber auch darauf verständigen, die Nebenkostenvorauszahlung unverändert zu lassen. Entlastet werden die Mieter dann über die Nebenkostenabrechnung 2023. Das hat den Vorteil, dass zu dem Zeitpunkt die vom Mieter zu tragenden Kosten tatsächlich feststehen. Diese Lösung erspart beiden Seiten viel hin- und her rechnen. Die Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig. Deshalb sind Wohnungseigentümergeinschaften und vermietende Eigentümer verpflichtet, die Entlastungen in den Abrechnungen auszuweisen. Namen und Adressen der

Letztverbraucher, also Selbstnutzer und Mieter, müssen elektronisch an eine noch nicht benannte staatliche Stelle übermittelt werden. Vermieter werden selbst melden. Ob die Verwaltung dies für die Eigentümergeinschaft tut und dafür eventuell Zusatzhonorar zu zahlen ist, sollten Eigentümergeinschaften klären.

KURZ NOTIERT

Die seit März geltende Preisgarantie fixiert den Brutto-Arbeitspreis für den Bezug von Erdgas auf 12 Cent pro Kilowattstunde, für Fernwärmelieferungen auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Die Beträge gelten für ein Kontingent, das 80 Prozent des im vergangenen September prognostizierten Jahresverbrauchs umfasst. Für den darüber hinaus gehenden Anteil zahlen Wohnungseigentümer und Mieter den mit dem Energielieferanten vereinbarten aktuellen Preis. Die Gaspreibremse ist bis Ende 2023 befristet.

TIPP

Macht die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung von Mietern weniger als zehn Prozent des aktuell vorauszahlenden Betrags aus, ist keine Anpassung seitens des vermietenden Eigentümers wegen der Entlastung notwendig.



Schreier
Schreier Service GmbH

Wiesenstraße 8
73035 Göppingen

Tel: 07161 - 91 51 00
info@schreier-service.de

**Das Bad
Die Heizung
Der Service**



Ist Ihre Immobilie fit für die Zukunft?

Mit nachhaltigen Wärmekonzepten und einer cleveren Badgestaltung sparen Sie Energie und schonen die Umwelt.



Werden Sie mit uns zum Klimahelden!
info@zendel-bad.de
www.zendel-bad.de

PINSELN, FLIESEN, STREICHEN WENN MIETER AUF EIGENE FAUST MODERNISIEREN



Viele Menschen träumen von der Wohlfühloase Badezimmer. Das ist in der eigenen Wohnung leichter zu realisieren als in Mietwohnungen. Um dennoch ans Ziel zu kommen, ergreifen manche Mieter die Eigeninitiative. Vermietende Eigentümer können davon profitieren.

Wenn Wohnungen, aus welchem Grund auch immer, nicht mehr ganz auf der Höhe der Zeit sind, ist eine Verjüngungskur angebracht. Alteingesessene Mieter sind oftmals bereit, grundlegende Renovierungsarbeiten selbst in die Hand zu nehmen und werden deshalb bei ihrem Vermieter und Wohnungseigentümer vorstellig. Dieser entscheidet, ob er das Vorhaben mitträgt oder nicht.

Das will gut überlegt sein. Schließlich gelten in Wohnungseigentümergeinschaften besondere Regeln, die sowohl Vermieter wie Mieter beachten müssen. Dazu gehört, dass vor Beginn bestimmter Arbeiten das Okay der Eigentümergemeinschaft einzuholen ist. In diese Kategorie fallen geplante Veränderungen wie das Abklopfen von Estrich oder das Verlegen von im Gemeinschaftseigentum stehenden Leitungen.

Weil solche Arbeiten ins Gemeinschaftseigentum eingreifen, setzen sie grundsätzlich einen Beschluss der Eigentümerversammlung voraus. Bevor Vermieter also Ja sagen und Mieter ans Werk gehen, will die WEG gefragt sein. Ohne deren Erlaubnis drohen Probleme. Insbesondere dann, wenn infolge der Renovierung irgendwann Schäden am Gemeinschaftseigentum auftreten und Haftungsfragen

im Raum stehen. Ein Klassiker sind teure Wasserschäden. Um Ärger vorzubeugen, sollten Vermieter zur Auflage machen, dass ihre Mieter heikle Arbeiten nicht selbst ausführen, sondern Fachbetriebe beauftragen. Diese können für eventuelle Mängel in Regress genommen werden. Mieter haben keinen Anspruch auf beispielsweise ein modernes Bad oder einen besseren Fußbodenbelag. Zumindest nicht, solange beides instand ist und funktioniert. Es steht ihnen lediglich das zu, was beim Einzug Standard war. Wünschen sie sich etwas Zeitgemäßes, haben vermietende Eigentümer im Prinzip zwei Möglichkeiten: zustimmen oder ablehnen. Verständige Eigentümer werden letzteres kaum tun: Ersetzen Mieter etwa eine Standtoilette durch ein komfortables, wandhängendes WC steigt der Gebrauchswert der Wohnung – ein Vorteil, der Eigentümern zugutekommt.

Modernisiert der vermietende Wohnungseigentümer nicht auf eigene Faust und macht eine Modernisierungsmieterhöhung geltend, ist es sinnvoll, die Kostenfrage vor dem Start der Mieter-Modernisierung zu klären und schriftlich zu vereinbaren.

In dem Papier halten beide Seiten erstens den Umfang der Arbeiten fest und zweitens, wer was wie bezahlt. Verschiedene Varianten sind denkbar: Der Mieter investiert alleine. Im Gegenzug verzichtet der Wohnungseigentümer für einen definierten Zeitraum auf einen Teil der Miete oder verzichtet auf deren Erhöhung. Die Parteien können sich auch die Arbeits- und Materialausgaben teilen. Oder der Wohnungseigentümer übernimmt alles, erhält dafür aber mehr Miete. Festgelegt werden sollte außerdem, ob er zu Wertersatz verpflichtet ist, falls der Mieter die Kosten getragen hat und auszieht, bevor er seinen Kostenanteil abgewohnt hat. Die Pflicht zur Beauftragung von Fachbetrieben für bestimmte Gewerke sollte ebenfalls in der Vereinbarung stehen.

Für kleine Umgestaltungen wie tapezieren, frische Farben fürs Bad oder den Austausch des Duschvorhangs brauchen Mieter ihren Vermieter übrigens nicht zu fragen. Vergessen sie jedoch, vor größeren Maßnahmen dessen Erlaubnis einzuholen, dürfen Wohnungseigentümer beim Auszug des Mieters den Rückbau und damit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

KURZ NOTIERT

Im Unterschied zur Modernisierung haben Mieter Anspruch auf Instandsetzung. Vermietende Wohnungseigentümer sind deshalb verpflichtet, defekte Badewannen, Duschen, Toiletten, Waschbecken und ähnliches auf eigene Kosten zu ersetzen. Der Standard zum Zeitpunkt des Einzugs genügt.

ERWERB VON WOHNHEIGENTUM ERLEICHTERN

HAUS & GRUND FORDERT MAßNAHMENPAKET



Die derzeitigen ökonomischen, aber auch politischen Rahmenbedingungen machen nach Ansicht des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland den Eigentumserwerb zu einem Traum, der für viele Haushalte niemals in Erfüllung gehen wird. Daher forderte Verbandspräsident Kai Warnecke heute anlässlich einer Expertenanhörung im Deutschen Bundestag: „Die Eigentumsbildung muss endlich wieder ein zentrales Ziel staatlichen Handelns werden.“ Er beklagte das Förder-Chaos bei der Eigentums- und Neubauförderung, unwirtschaftliche energetische Standards mit zweifelhaftem Nutzen für den Klimaschutz, hohe Grunderwerbs- und Erbschaftsteuern sowie vielerorts zu wenig Bauland. Hinzu kämen hohe Energie- und Baupreise sowie anziehende Zinsen.

Um den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, schlägt Haus & Grund folgende Maßnahmen vor:

- Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenem und 150.000 Euro pro Kind beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie
- einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent
- eigenkapitalersetzende Darlehen durch die KfW
- Abkehr der ausschließlichen Neubauförderung von Effizienzhaus-40-Standards
- Schaffung einer soliden und langfristigen Förderkulisse zur energetischen Modernisierung von Bestandsimmobilien, die sich ausschließlich an private Eigentümer richtet („Jung kauft alt“)
- auskömmliche Ausstattung des KfW-Programms
- „Altersgerecht Umbauen“ mit einem Fördervolumen von mindestens 150 Millionen Euro jährlich
- der Staat muss das fördern, was er gesetzlich fordert
- Regulierungsmoratorium für die kommenden fünf Jahre
- Wenn dringend benötigtes Bauland fehlt, müssen Kommunen zur Bereitstellung von Bauland verpflichtet werden können. Um diese Pflicht durchsetzen zu können, bedarf es eines Verbandsklagerechts.

HINTERGRUND

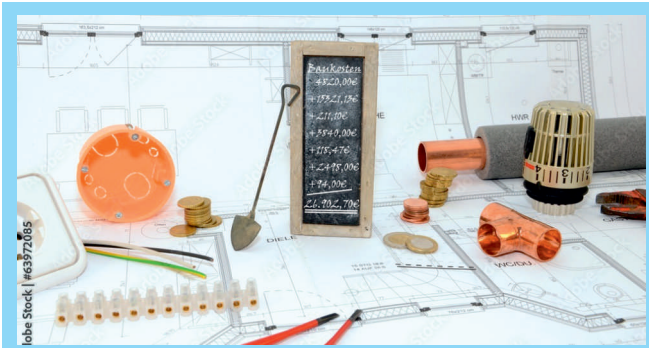
Wohneigentum spielt für die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten eine zentrale Rolle – ganz gleich, ob es selbst genutzt oder auch privat vermietet wird. Die Wohnungsbestände von Privatpersonen sind die wesentliche Säule des deutschen Wohnungsmarktes. Gut 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland ist privates Eigentum. Zwei Drittel aller Mietwohnungen gehören vermietenden Privatpersonen; 45 Prozent aller Haushalte leben in ihren eigenen vier Wänden. So sorgen selbstnutzende und vermietende Privatpersonen seit vielen Jahrzehnten für einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt. Indem diese Personen die Wohnraumversorgung für sich und ihre Mitbürger tagtäglich stemmen, verbinden sie wirtschaftliches und soziales Handeln auf besondere Art und Weise. Wer Eigentum bildet, schafft die nachhaltigste und sicherste Form der Altersvorsorge und entlastet sich, seine Familie und den Staat. Die privaten Bauherren und Erwerber sind darüber hinaus ein unverzichtbarer Baustein zum Erreichen der Wohnungsbauzahlen der Bundesregierung.



Unsere Leistungen für Sie:

- 🔥 Individueller Sanierungsfahrplan iSFP
- 🔥 Sanierungsfahrplan BW
- 🔥 Erstellen von Energieausweise
- 🔥 Gebäudethermographie
- 🔥 BAFA / KfW Beratung
- 🔥 Berechnung Hydraulischer Abgleich
- 🔥 Heizlastberechnung
- 🔥 Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test) an Gebäuden

www.enum-filstal.de
info@enum-filstal.de
Tel.: 07162.9445297



EU-PARLAMENT SETZT MINDEST-ENERGIESTANDARDS FÜR GEBÄUDE FEST – HAUS & GRUND SIEHT DIE BEZAHLBARKEIT DES WOHNENS GEFÄHRDET

Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie wird weitreichende Folgen in Deutschland haben und Wohnen erheblich verteuern. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland anlässlich der heutigen Abstimmung im EU-Parlament hin. In den kommenden zehn Jahren müssen etwa ein Drittel aller Wohngebäude in Deutschland energetisch deutlich verbessert werden. Das betrifft vor allem die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, erläuterte Verbandschef Kai Warnecke heute in Berlin. Es werde viele Eigentümer geben, die das nicht stemmen können. Selbst bei vorsichtigen Schätzungen ist bei älteren Gebäuden mit Sanierungskosten in sechsstelliger Höhe zu rechnen. Die Altersvorsorge von Millionen Bürgerinnen und Bürger wurde vernichtet, befürchtet Warnecke. Die neugefasste Richtlinie wird auch Auswirkungen auf Neubauten haben. So sollen alle neuen Gebäude ab 2028 Null-Emissions-Gebäude sein. Das bedeutet, dass sie nicht nur eine hohe Energieeffizienz aufweisen müssen, sondern auch hohe Anforderungen an eine klimaneutrale Energieversorgung erfüllen müssen. Das wird dem Neubau den nächsten Rückschlag geben und viele Träume von den eigenen vier Wänden platzen lassen, so Warneckes Fazit.

HINTERGRUND: Das Ziel der EU ist, dass jedes einzelne Gebäude bis 2050 klimaneutral sein soll. Die Mitgliedstaaten werden verpflichtet, ihre Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz aus dem Verkehr zu ziehen, indem auf EU-Ebene sogenannte Mindeststandards für die Energieeffizienz (MEPS) festgelegt wurden. Diese MEPS basieren auf einem neu skalierten Schema für Energieausweise, bei dem jedenfalls nach den Vorstellungen der EU-Kommission die schlechtesten 15 Prozent jedes nationalen Gebäudebestands als Klasse G klassifiziert werden, während die Klasse A für Null-Emissions-Gebäude reserviert wird. Das Parlament hat mit seinem heutigen Beschluss gefordert, dass alle Gebäude in Europa bis 2033 mindestens die Klasse D erreichen sollen. Die Mitgliedstaaten müssen die Richtlinie noch in nationales Recht umsetzen und über etwaige Sanktionen bei Nicht-Einhaltung der Vorgaben entscheiden.

GERINGERE RISIKEN, GRÖßERES ENGAGEMENT

MEHR EIGENTÜMER SOLLEN REIN IN DIE BEIRÄTE

Der Verwaltungsbeirat bildet das Scharnier zwischen den Wohnungseigentümern und der Verwaltung. Um mehr Eigentümer zu motivieren, im Beirat mitzuarbeiten, wurden mit der WEG-Reform 2020 die Haftungsregeln gelockert.

Einen Verwaltungsbeirat zu etablieren, ist kein Muss für eine Wohnungseigentümergeinschaft. Sie entscheidet grundsätzlich frei über die Bildung eines Beirats und die Zahl der Mitglieder (§ 29 Absatz 1 WEG). Diese wählt die Eigentümersammlung aus den eigenen Reihen. Häufig mangelt es an Kandidaten. Zeitmangel, Desinteresse oder Bedenken, gegenüber der Eigentümergeinschaft für eventuelle Fehler zu haften und Schadenersatz zu leisten, bremsen das Interesse, sich ehrenamtlich zu engagieren.

Die Hürde Haftungsfrage ist mit dem novellierten WE-Gesetz weitgehend beiseite geräumt. Unentgeltlich tätige Beiratsmitglieder haften seitdem ausschließlich für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (§ 29 Absatz 3). Mithin nur, wenn sie bewusst etwas übersehen, was jedem hätte auffallen können. Zum Beispiel, dass die Konten der Gemeinschaft ein dickes Minus ausweisen, wo zuvor ein sattes Plus stand. Für falsche Jahresabrechnungen der Verwaltung und daraus entstehende wirtschaftliche finanzielle Schäden werden der Beirat und dessen Mitglieder in der Regel nicht geradestehen. Es sei denn, sie hätten Fehler der Verwaltung entdeckt und beide Augen zugedrückt, statt die Eigentümergeinschaft zu informieren, damit diese Konsequenzen beschließen kann. So etwas passiert erfahrungsgemäß sehr selten. Für schlechte Verwaltungsarbeit können Beiräte nicht in Anspruch genommen werden.

Nach dem WE-Gesetz kann jeder Wohnungseigentümer durch Wahl zum Beirat bestellt werden. Eine Ausbildung oder besondere Qualifikation für die Aufgabe ist nicht vorgeschrieben. Das entspricht sowohl den niedrigeren gesetzlichen Haftungsrisiken als auch dem Ziel, dadurch mehr Wohnungseigentümer für die Mitarbeit im Verwaltungsbeirat zu gewinnen. Interesse, Sorgfalt und Kommunikationsfähigkeit erleichtern die Wahrnehmung des Ehrenamts im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft.

Fälle, in denen Beiräte auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden, kommen kaum vor. Dennoch sollten Verwaltungsbeiräte darauf achten, dass die Gemeinschaft für sie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließt.

KURZ NOTIERT

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats sind im WE-Gesetz (§ 29) beschrieben. Sie umfassen die

- Unterstützung / Überwachung der Verwaltung
- Prüfung der Jahresabrechnung / des Wirtschaftsplans
- Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der Verwaltung
- Einberufung der Eigentümerversammlung, wenn eine Verwaltung fehlt oder sich pflichtwidrig weigert
- Prüfung und Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls
- Tätigkeiten, die die Wohnungseigentümer zusätzlich bestimmen

Abfluss- und Rohrreinigungsservice

KRAPF e.K.

• Reinigungen • Hochdruckspülungen
• Ausfräsungen • Fernsehausleuchtungen

30 Jahre
Familienunternehmen

07161-8 77 22

Eislinger Str. 12
73037 GP-Holzheim



www.krapf-rohrreinigung.de

Wir rechnen ab!



Bei steigenden Energiekosten ist eine schnelle, zuverlässige und günstige **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** wichtiger denn je. Nutzen Sie daher als Hausbesitzer oder Hausverwalter unsere Dienstleistungen und den direkten Kontakt zu uns für:

- Lieferung und Einbau von Messgeräten zur Abrechnung Von Heizung und Wasser auf Kauf- oder Mietbasis
- Ablesung der Messgeräte im Vor-Ort-Service oder per Funkauslesung mit Erstellung der unterjährigen Verbraucherinformation
- Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten Ihrer Liegenschaft mit detaillierter Aufstellung aller Kosten
- Montage und jährliche Sicht- und Funktionsprüfung oder Funkprüfung von Rauchwarnmeldern nach DIN 14676

Gerne übernehmen wir auch Liegenschaften die zurzeit von anderen Abrechnungsfirmen abgerechnet werden.

Bei Fragen beraten wir Sie gerne. Rufen Sie uns an.

MobilMess Scheerer GmbH
Brennackerstrasse 35
71540 Murrhardt

☎ 07192-934386-0
☎ 07192-934386-99
info@mobilmess.de
mobilmess.de

vorher

FAPlus® Fassadenanstrich



**Hinterschweiger FAPlus®
Fassadenanstrich Komplettpaket**



www.hinterschweiger.de

URTEILE

FLÜSSIG BLEIBEN IN KRISENZEITEN



Es kann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, Geld teilweise aus der Erhaltungsrücklage herauszuholen und in eine Liquiditätsrücklage hineinzustecken. Auch dann, wenn Erhaltungsmaßnahmen anstehen, die voraussichtlich mehr kosten werden als im Erhaltungstopf drin ist. Insbesondere aufgrund der Energiekrise und der damit verbundenen Planungsunsicherheit bei den Heizkosten kann eine solche Entnahme nach Ansicht des Amtsgerichts Köln (Urteil vom 17. Januar 2023, 215 C 48/22) sinnvoll sein. Eine Umschichtung aus der Erhaltungsrücklage auf das Girokonto einer Wohnungseigentümergeinschaft erscheint dem Gericht zufolge „in besonderem Maße geboten“, wenn es darum geht, Eigentümern angemessene Vorkehrungen zur Bewältigung von Unwägbarkeiten zu ermöglichen, die die derzeitige Ausnahmesituation mit dem Krieg in der Ukraine mit sich bringe. Eine beschlossene Liquiditätsrücklage könne genau dazu dienen, selbst wenn Investitionen anstünden. Im entschiedenen Fall ging es um hohe Beträge. 200.000 Euro sollten nach dem Beschluss der Wohnungseigentümersammlung aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden, um der Gemeinschaft mehr flüssiges Geld zu verschaffen. Unter anderem diesen Beschluss focht ein Eigentümer vergeblich an mit dem Hinweis, es seien mehrere Millionen Euro zur Sanierung der Balkone erforderlich.

PLATZ MUSS SEIN

Kann ein Wohnungseigentümer aufgrund eines zu kleinen Raums nicht an der Eigentümersammlung teilnehmen, beeinträchtigt dies sein Teilnahme- und Mitwirkungsrecht so stark, dass die von der Versammlung gefassten Be-

schlüsse vom Gericht als ungültig einzustufen sind. Das leitet sich aus einer Entscheidung des Landgerichts Frankfurt/Main (Beschluss vom 30. August 2022, 2-13 S 4/22) ab. Dem Gericht lag der Fall einer Eigentümersammlung vor, die unter Corona-Beschränkungen stattfand. Eingeladen waren dem Gericht zufolge die vier Parteien der Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Eigentümerin schickte ihre bevollmächtigte Tochter. Diese wurde vom Verwalter mit dem Hinweis, wegen der Größe des Raums sei die Zahl der Teilnehmer auf fünf beschränkt, vom Treffen ausgeschlossen. Neben den drei anderen Eigentümern seien der Verwalter selbst und eine Mitarbeiterin anwesend, stellte das Gericht fest. Unter Protest erteilte die Tochter der Klägerin einem anderen Eigentümer Untervollmacht und verließ den Raum. Ihre Mutter focht anschließend sämtliche Beschlüsse der Eigentümersammlung an. Mit Erfolg. Die Verwaltung müsse die Versammlungsstätte so wählen, dass allen Wohnungseigentümern eine Teilnahme möglich sei, heißt es in der Entscheidung. Corona habe daran nichts geändert. Das Gericht wertete die Verletzung des Teilnahmerechts als so schwerwiegend, dass es die Beschlüsse kippte.

www.raiffeisenbank-ottenbach.de

Ihr Finanzpartner fürs Eigenheim und die Kapitalanlage

Die selbstständige Bank mit Kompetenz vor Ort.
Raiffeisenbank Ottenbach eG

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank Ottenbach eG
Ehrlich, verständlich und glaubwürdig:
Willkommen bei der Genossenschaftlichen Finanzierungsberatung - die erst zuhört und dann berät. Erreichen Sie Ihre Ziele mit uns an Ihrer Seite, Wir freuen uns auf Sie!

Raiffeisenbank Ottenbach eG

URTEILE

SPERRIGER EIGENTÜMER KANN ZUM VERKAUF GEZWUNGEN WERDEN

Manchmal ist es schwierig, Termine für Handwerkerarbeiten zu finden. In einer Wohnungseigentumsanlage im Ruhrgebiet endet die Suche im Streit und mit der Entziehung des Eigentums. Die Sondereigentümerin hatte sich jahrelang geweigert, Termine für einen von der Gemeinschaft beschlossenen Austausch der Fenster zu akzeptieren und die Vornahme der Arbeiten zu dulden.

Um diese dennoch durchzusetzen, ging die Eigentümergemeinschaft vor Gericht und erstritt den Zutritt zur Wohnung. Trotz mehrfacher Aufforderung ließ die Eigentümerin dennoch niemanden in ihre Wohnung. Stattdessen zahlte sie insgesamt rund 17.000 Euro Ordnungsgeld. Nach rund vier Jahren riss der Gemeinschaft der Geduldsfaden. Sie griff zum letzten Mittel und drohte ihrem renitenten Mitglied den Entzug des Eigentums an. Das Landgericht Dortmund gab dem statt (Urteil vom 14. Januar 2022, 17 S 69/21). Es begründet seinen Spruch unter anderem mit der hartnäckigen Verweigerungshaltung der Eigentümerin, die diese auch im Gerichtsverfahren nicht aufgeben habe. Vor dem Hintergrund hielt das Gericht auch eine vorherige Abmahnung durch die Eigentümergemeinschaft für überflüssig.

KEIN UNTERLASSUNGSANSPRUCH EINZELNER EIGENTÜMER BEI NICHTIGEM BESCHLUSS

Vollzieht die Hausverwaltung einen nichtigen Beschluss, verletzt sie ihre Pflichten, weil der Beschluss keine Rechtswirkung hat. Gegen dieses Verhalten kann sich nur die Wohnungseigentümergemeinschaft mit einer Unterlassungs- oder Leistungsklage wehren. Im Notfall ist eine einstweilige Verfügung möglich. Ein einzelner Eigentümer kann die Verwaltung dagegen nicht wegen pflichtwidrigen Verhaltens in Anspruch nehmen, wie das Landgericht München entschieden hat (Urteil vom 16. Februar 2022, 36 T 1514/22).

Ausgangspunkt war ein sogenannter Vorratsbeschluss, mit dem eine Eigentümergemeinschaft Anfang 2021 die Verwaltung beauftragte, mit den Stadtwerken einen Vertrag zum Einbau einer E-Auto-Ladestation abzuschließen. Den Beschluss fochten einige Eigentümer erfolgreich an; das Amtsgericht erklärte ihn für nichtig. Da liefen die Installationsarbeiten aber schon. Dabei ent-

standene Durchbruchslöcher in Flurwänden und Kellergängen nahm eine Eigentümerin zum Anlass für eine Klage gegen die Verwaltung. Diese hätte die Arbeiten stoppen müssen, statt sie nach dem Urteil eigenmächtig weiterlaufen zu lassen, meinte die Klägerin, die eine einstweilige Verfügung erwirken wollte. Dem kamen weder das Amts- noch das Landgericht nach.

Das Landgericht wies auf das novellierte WEG-Recht hin. Das pflichtwidrige Verhalten der Verwaltung verletze den Anspruch jedes Eigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Absatz 2 Nummer 1 WEG). Sei Gemeinschaftseigentum betroffen, bestehe der Anspruch jedoch nur gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr – wie vor der Reform – gegen die Verwaltung direkt. Die Gemeinschaft müsste dann wiederum die Verwaltung verklagen. Die Klage der Eigentümerin scheiterte, die Ladestation wurde dem Urteil zufolge fertig montiert.



Ich vermiete Ihre Immobilie.
Mit dem Komplettservice von der Mietpreisbestimmung bis zum Mietvertragsabschluss.

Daniela Mesaroš
07161 / 15843-43
daniela.mesaros@s-immo-gp.de

 **Immobilien Göppingen**



**HAUPTMANN - UHL
UND KOLLEGEN**

Ziegelstraße 43 | D-73033 Göppingen
Willi-Bleicher-Haus
t. +49 7161 97814-0 | f. -27
kanzlei@hauptmann-uhl.de
www.hauptmann-uhl.de

KLAUS UHL
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
MARTINA HAUPTMANN-UHL
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht
REGINE REPKY
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Steuerrecht
BARBARA SCHLEICHER
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Beraterin für Haus & Grund
FLORIAN SCHLEIFER
Rechtsanwalt
INES LANDGRAF
Steuerberaterin

AKTUELLE URTEILE

HÄTTE MAN ES BESSER GEWUSST, DANN ...

An der Frage, ob von Elektroautos eine höhere Brandgefahr ausgeht als von herkömmlichen Fahrzeugen, entzündet sich so mancher Streit. Die einen glauben ja, die anderen nein. In Wohnungseigentümergeinschaften kommt die Diskussion regelmäßig auf, wenn ein oder mehrere Eigentümer die Montage einer Lademöglichkeit beantragen. Das Wohnungseigentumsgesetz (§ 20 Absatz 2 Nummer 4) stuft die Schaffung solcher Infrastruktur als privilegierte Maßnahme ein: Grundsätzlich hat die Eigentümerversammlung einen Zustimmungsbeschluss zu fassen. Die einfache Mehrheit reicht. Die Kosten für den Einbau tragen in der Regel die Nutzer. So oder ähnlich regelte es auch eine Eigentümergemeinschaft aus dem Ruhrgebiet. Allerdings fügte sie ihrem Beschluss einen Passus hinzu, der das Abstellen „verunfallter Elektro-Kfz in der Tiefgarage ... aus versicherungstechnischer Sicht untersagt (Vorgabe des Versicherers)“. Wegen dieser Formulierung fochten Eigentümer den Beschluss an. Einem ging er so weit. Andere zweifelten am Vorliegen von brandschutz- und versicherungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ladesäulen. Vor Gericht erklärte die Verwaltung, bei der fraglichen Formulierung handele es sich um eine Ungenauigkeit. Tatsächlich sei in der Eigentümerversammlung besprochen worden, dass es keine Vorgabe des Versicherers gebe. Es sei eine Empfehlung gemeint gewesen. Das ließ das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr nicht gelten. Es stellte fest, die Eigentümer seien von einer Vorgabe ausgegangen und damit von einer falschen Tatsache, die ihren Ermessungsspielraum eingeschränkt habe. Der Zusatz habe suggeriert, die Versicherung lehne im Brandschadenfall eine Einstandspflicht ab. Weil die Eigentümer bei fehlerfreier Ermessensgrundlage möglicherweise anders entschieden hätten, hob das Gericht den Beschluss auf. Er entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Gegen das Urteil vom 10. Januar 2023 (27 C 1086/21) wurde Berufung zugelassen.



ELEKTRO - WEIDENBACH

STROM IST UNSERE STÄRKE



Photovoltaik



Smart Home



E-Mobility



Sicherheit

Elektro-Weidenbach GmbH - Schomdorfer Str. 36 - 73099 Adelberg
 Tel: 07166 5731 - www.elektro-weidenbach.de

WOHNUNGSEIGENTÜMER MÜSSEN NICHT SELBST SCHRUBBEN

Einzelne Wohnungseigentümer haben Anspruch darauf, dass das zum Gemeinschaftseigentum gehörende Treppenhaus regelmäßig von Dritten gereinigt wird. Selbst putzen müssen sie nicht. Sie können dazu auch nicht durch Beschluss verpflichtet werden, ein solcher Beschluss würde ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Das hat das Amtsgericht Oberhausen in einer Verfügung vom 27. Dezember 2022 (334 C 52/22) klargestellt. Es stützte sich auf eine entsprechende Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Der hatte bereits vor einiger Zeit festgestellt, „tätige Mithilfe“ bei Reinigungs-, Gartenarbeits- oder Räum- und Streupflichten könne Wohnungseigentümern nicht per Mehrheitsbeschluss persönlich auferlegt werden. Gleiches gelte für das Herausstellen der Mülltonnen. Diese höchstrichterliche Entscheidung bezieht sich nach Meinung des Amtsgerichts auch aufs Treppenhausputzen. Für die Praxis bedeutet dies, dass sinnvollerweise ein Dienstleister im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft sauber macht. Vielleicht findet sich für den Job auch jemand aus den Reihen der Hausbewohner. Die Kosten trägt die Gemeinschaft. Vermietende Eigentümer können die Ausgabe auf ihre Mieter umlegen.

Fühlen Sie sich *Erdlich Zuhause* 

... in einer individuellen Mietwohnung oder reizvollen Eigentumswohnung in bevorzugten und ruhigen Wohnanlagen von uns!

Wir bieten weiter:

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Vermittlung im Verkauf oder Neuvermietung von Wohnungen

Staufen-Baubetreuung

Immobilien

Reinhold Rapp e.K. 

Friedrichstraße 36, 73033 Göppingen
 ☎ 07161 71448 ✉ info@staufen-baubetreuung.de

Meine Immobilie?

Dafür hab ich
jemanden!

Unsere Kompetenz:

- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Betriebskostenabrechnungen



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Göppingen und Region Service GmbH

Kirchstr. 22 · 73033 Göppingen · Tel. (07161) 6 39 46-11
info@hug-gp-gmbh.de

INFOS & TERMINE

HOMEPAGE

NEUER MITGLIEDERBEREICH



Mehrwert der Mitgliedschaft

Auf der Homepage von Haus und Grund Göppingen und Umgebung e.V. können Sie als Mitglied exklusiv Informationen, Mustervorlagen (bspw. zur Grundsteuer) sowie die Hausmitteilungen einsehen und abrufen.

Homepage:

www.hug-gp.de/informationmaterial-zugang

Anmelden mit:

1. Ihrer Mitgliedsnummer (siehe Beitragsrechnung)
2. Ihrer Postleitzahl

TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2023/2024

28. September 2023

Vortrag

Neues Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Heizwende mit der Brechstange – Echter Klimaschutz oder Utopie?

19.00 Uhr, Stadthalle Göppingen, Schulerzimmer

11. oder 18. November 2023

Mitgliederversammlung 2023 Haus & Grund Göppingen

Kreisparkasse Göppingen, Sparkassen-Forum, 9.30 Uhr

20. April 2024

Landesverbandstag von Haus & Grund

Württemberg
in Tuttlingen

Öffentliche Informationsveranstaltung



Donnerstag, 28. September 2023

Energiewende | Klimaschutz

19.00 Uhr, Stadthalle Göppingen, Schulerzimmer

Wichtige Teilnehmerinformation:

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Schriftliche Anmeldung über die Geschäftsstelle **erforderlich!**

Die Teilnahme ist für **Mitglieder kostenlos.**

Unkostenbeitrag für **Nichtmitglieder 10,00 EUR**

/Person, zahlbar bei Anmeldung.

Vortrag

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – was kommt da auf uns zu?

Heizwende mit der Brechstange – Echter Klimaschutz oder Utopie?

Die (voraussichtlichen) GEG-Änderungen und was das für Gebäudeeigentümer bedeutet.

Die Kernpunkte der Änderungen im Überblick

- Wen betreffen die Neuregelungen und ab wann?
- Welche Heizungen dürfen künftig bei Neubau und bei Bestandsgebäuden noch eingebaut werden?
- Was gilt beim Heizungstausch im Rahmen der Gebäudemodernisierung/-sanierung?
- Welche Regelungen und (Übergangs-)Fristen gelten bei Austausch oder Reparatur defekter Heizungen?
- Welche Ausnahmen von der Heizungs-Umrüstungspflicht und Härtefall-Regelungen sieht das Gesetz vor?
- Finanzielle Förderung – Wer soll das bezahlen?

Referent: Dipl.-Bauing. (FH) Timm Engelhardt,
Geschäftsführer Energieagentur Landkreis
Göppingen GmbH

KATJA WALSER

NEU AUF DER GESCHÄFTSSTELLE VON HAUS & GRUND
GÖPPINGEN UND UMGEBUNG



Die 46-Jährige gelernte Immobilienfachwirtin Katja Walser freut sich sehr, als gebürtige Göppingerin erstmals in ihrer Heimatstadt beruflich tätig sein zu können. Seit diesem Jahr befindet sich ihr Arbeitsplatz auf unserer Geschäftsstelle in der Nördlichen Ringstraße. Nachdem sie zuvor jahrelang für Immobilienunternehmen im Großraum Stuttgart gearbeitet hat, verfügt sie über große Berufserfahrung, von der nun die HuG-Mitglieder im Filsland profitieren. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit wird daher auch die Mitgliederbetreuung sowie die Versorgung unserer Mitglieder mit den umfangreichen Serviceleistungen von Haus und Grund sein.

Gerade auf den Kontakt zu den Mitgliedern und die damit verbundenen vielfältigen Aufgaben freut sich Katja Walser, welche Sie unter der Telefonnummer **07161-923980** sowie über die Adresse **info@hug-gp.de** erreichen.



**Zaunsysteme,
Toranlagen, Sichtschutz**



**Gratis-Katalog
jetzt anfordern.**

**Zaunteam Fenzhöfe Oberwälden
GmbH & Co. KG
Kirchstr. 46 | 73117 Oberwälden
Tel. 07161 922 736
fenzhoeffe@zaunteam.de**



5-Sterne-Service ★★★★★

Miele. Immer Besser.

Besuchen Sie uns in unserer
Ausstellung!

Montag bis Freitag
von 9.00–13.00 Uhr und 14.00–18.00 Uhr

Wir zeigen Ihnen unsere aktuellen
Aktionen.

E L E K T R O
WAGNER
Miele Spezialist

Elektro Wagner GmbH · Stuttgarter Straße 95 · 73066 UHINGEN
Telefon 07161 933000 · www.elektro-wagner-uhingen.de



BALKONSANIERUNG

Unsere Wohnungseigentümergeinschaft will die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkone sanieren. Dies ist sehr teuer. Nach der Teilungserklärung müssen wir uns auch an den Kosten beteiligen, obwohl wir keinen Balkon haben. Wir finden diese Regelung ungerecht. Gibt es eine Möglichkeit, dass wir keine Kosten für die Sanierung der Balkone tragen müssen?

Katja Walser, HuG-Geschäftsstelle Göppingen: Da es sich um schadhaftes Gemeinschaftseigentum handelt, sind Sie verpflichtet, anteilig die Kosten für die Instandsetzung mitzutragen. Es kommt in einer Gemeinschaft nicht darauf an, ob jeder einzelne Wohnungseigentümer Nutzen von der Sanierung des Gemeinschaftseigentums hat. Sie könnten anregen, dass gemäß § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, dass nur die Balkoneigentümer die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Balkone tragen. Wenn die Mehrheit der Eigentümer einen solchen Beschluss nicht fassen will, bleibt es jedoch bei der Regelung in Ihrer Teilungserklärung. Problematisch ist außerdem, ob ein solcher Beschluss jetzt noch gefasst werden darf, da der Instandsetzungsbedarf an den Balkonen bereits entstanden ist. Teilweise wird angenommen, dass eine solche Kostenregelung nur für künftig entstehende Instandsetzungsmaßnahmen getroffen werden kann, nicht für bereits entstandenen Instandsetzungsbedarf.



CARPORT RECHTSWIDRIG ERRICHTET

Unsere Eigentümergeinschaft besteht aus zwei Einheiten. Die anderen Eigentümer haben vor acht Jahren auf dem Gemeinschaftseigentum entgegen unserem Willen einen Carport errichtet. Können wir diesen selbst beseitigen? Ein Beschluss würde aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht zustande kommen.

Katja Walser: Für Zweiergemeinschaften hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen kann, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird. Diesem Urteil (5. Juli 2019, V ZR 149/18) zufolge dürfen Eigentümer die Beseitigung nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen. Dass eine Beschlussfassung angesichts der Mehrheitsverhältnisse ausgeschlossen ist, ändert nach Meinung des Gerichts daran nichts, sondern könnte nur dazu führen, dass die Vorbefassung der Eigentümerversammlung entbehrlich ist. Eine Beschlussersetzungsklage sei auch keine bloße Förmerei, da es je nach den Umständen des Einzelfalls ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könne, von einem Rückbau abzusehen.

volksbank-goepingen.de/immobilien

Wir realisieren Wohn(t)räume.

ImmobilienService.

Ihr
Experten-
Team



Unser Immobilienverkauf ist exzellent!

Die Weiterempfehlungsquote unserer Immobilienverkäufer spricht für uns! Über 450 Eigentümer haben uns bewertet und sind von unserem Service überzeugt.



Marktstraße 24 · 73033 Göppingen
Tel. 07161 620-203
E-Mail immo@volksbank-goepingen.de

Volksbank
Göppingen



SCHALLSCHUTZ

Die Eigentümer der über unserer Wohnung liegenden Wohnung haben ihr Badezimmer saniert und dabei auch den Estrich entfernt. Seitdem hört man jeden Schritt. Können wir nun den Schallschutz zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung oder den aktuell gültigen Schallschutz von den Nachbarn verlangen?

Katja Walser: Wenn Ihre Nachbarn bei der Sanierung sowohl in das Sondereigentum als auch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen haben, so bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind. Das ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Dienen Sanierungsmaßnahmen der üblichen Instandsetzung oder Modernisierung des Sondereigentums, kann grundsätzlich kein verbessertes Schallschutzniveau verlangt werden. Nur grundlegende Um-

und Ausbauten würden dazu verpflichtet, die aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten. Bei einer Sanierung des Badezimmers ist daher eher kein aktueller Schallschutz einzuhalten. Den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gültigen Schallschutz müssen die Eigentümer jedoch herstellen.



Sollten auch Sie Fragen zu Themen haben, senden Sie diese bitte an info@hug-gp.de

Der regionale Ansprechpartner für Heiz-, Warmwasser und Nebenkosten

Wir sind als Ablesedienst Partner der delta-t und beraten Sie gerne unter:

☎ 0 71 61 - 50 05 66-0
 ☎ 0 71 61 - 50 05 66-9
 oder per Mail unter goepfingen@delta-t.de

Wir sind mit **mehr als 25 Jahren** Erfahrung unter neuem Namen wieder für Sie da – in den ehemaligen Räumen der Rudi Walz GmbH
 Mona (geb. Walz) & Jürgen Widmann

Widmann Gbr | Schieferstr. 3 | 73037 Göppingen | www.delta-t.de



FLORIAN SPIEGELHALDER
STEUERBERATER



DER STEUERBERATER IM ZENTRUM VON EISLINGEN

In Bürogemeinschaft mit



SILVIA NEVES DE OLIVEIRA
Rechtsanwaltskanzlei

FLORIAN SPIEGELHALDER STEUERBERATER
 Schlossplatz 3 · 73054 Eislingen · Tel. 0 71 61 / 3 04 78-0
info@stb-spiegelhalter.de · www.stb-spiegelhalter.de

Klare Sicht mit unserem Versicherungsscheck.

Sie bringen uns Ihre Unterlagen. Wir sortieren und optimieren.

Generalagentur Joachim Leberz
 Freihofstr. 16 · 73033 Göppingen
 Telefon: 07161 389994-0
 E-Mail: sv.leberz@sparkassenversicherung.de



Meine Immobilie? Dafür hab ich jemanden!

Unsere Kompetenz:
Individuelle Service-
und Beratungsleistungen
für Vermieter,
Hauseigentümer,
Wohnungseigentümer,
Kauf- und Bauwillige



Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-
verein Göppingen und Umgebung e.V

Nördliche Ringstr. 98 · 73033 Göppingen
Tel. (07161) 923980
info@hug-gp.de · www.hug-gp.de

