



HERBST 2024

HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND

HOCHWASSERSCHUTZ

WORAUF MUSS ICH ACHTEN?

NACHGEMESSEN

INTERVIEW MIT DEM
VERSICHERUNGSEXPERTEN
BERNHARD CASTOR

MITARBEITER VON HAUS UND GRUND

VORSTELLUNG VON RECHTSANWALT
JÖRG-MARTIN WALSER

EINLADUNG

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024
BITTE RÜCKSEITE DAZU BEACHTEN

INHALT:

Seite 3
Editorial

HOCHWASSERSCHUTZ

Seite 4-5

Gastbeitrag von Göppingens
Baubürgermeisterin Eva Noller

Seite 6

Gespräch mit dem Vorsitzenden des
Kreisfeuerwehrverbandes Ulrich Volz

Seite 8-10

Nachgemessen – Hochwasser und
Versicherungsschutz
Interview mit dem Versicherungsmakler
Dipl. Volkswirt Berhard Castor

Seite 12-13

Leser fragen – Die Leiterin der Geschäftsstelle der
Service GmbH antwortet auf Leserfragen

Seite 14
Pinnwand

Seite 15

Mitarbeiter von Haus und Grund

Seite 16-22

Der Zentralverband – Aktiv für unsere Interessen

Seite 24-26

Aktueller Stand in Sachen Grundsteuer

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
+ Partner

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



ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR



Photovoltaik
Stromspeicher
Smarte Haustechnik
Hausgeräte
Miele Premium Partner



Telefon 07161 50 46 80
Hauptstraße 105 · Börtlingen
www.elektro-elser.de

Liebe Mitglieder, liebe Leser!

Im Frühsommer waren wir alle betroffen vom Hochwasser, vom Starkregen, der auch bei uns im Kreisgebiet niederging. Betroffen durch die Wassermassen selbst, durch Überschwemmung, Rückstau, Schäden durch die Naturgewalt. Ebenso groß war die Betroffenheit bei denjenigen, die selbst keine Schäden zu beklagen hatten. Insofern: Alle waren wir betroffen. Und auch die Verunsicherung war und ist groß. Was kann ich tun, um bestmöglich gewappnet zu sein. Technisch, bezüglich der baulichen Vorrichtungen aber auch hinsichtlich des Versicherungsschutzes.

Wir sprachen mit einem Experten in Sachen Versicherung, ebenso mit der Göppinger Baubürgermeisterin sowie dem Vorsitzenden des Kreisfeuerwehrverbandes um Ihnen ein umfassendes Bild hinsichtlich der Risiken, Rahmenbedingungen, Gegebenheiten und Möglichkeiten zu geben. Ergänzend dazu greifen wir in dieser Ausgabe der „Hausmitteilung“ das Thema „Brandschutz“ auf. Und auch der Anfang kommenden Jahres drohende Aufschlag der neuen Grundsteuer beschäftigt uns wieder. Mit der Darstellung der neuesten Entwicklungen sind Sie gut informiert und können sich entsprechend auf die Neugestaltung der Steuer einstellen, gegen die HuG und Steuerzahlerbund nach wie vor vorgehen. Aktuelle Urteile, Leserfragen und die entsprechenden Antworten von der Geschäftsstellenleiterin unserer Service-GmbH sowie Termine und Informationen aus unserer Geschäftsstelle runden diese Ausgabe der Hausmitteilung ab.

Die „Hausmitteilung“ – ein Magazin mit echtem Mehrwert für unsere Mitglieder. Mit dieser Ausgabe unserer „Hausmitteilung“ darf ich mich von Ihnen verabschieden. Nach nunmehr 43 Jahren als Mitglied des Beirats des Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Göppingen und Umgebung e.V., davon die letzten 6 Jahre

als stellvertretender Vereinsvorsitzender, werde ich in der nächsten Mitgliederversammlung nicht mehr kandidieren und damit aus dem Beirat ausscheiden. Ich wünsche dem Vereinsvorsitzenden, meinem Nachfolger oder meiner Nachfolgerin, allen Mitgliedern des Beirats und allen Mitarbeiterinnen der Vereinsgeschäftsstelle und unserer Haus & Grund Service GmbH, dass sie sich weiterhin mit so viel Engagement und Freude für den Verein und seine Mitglieder einsetzen. Bei all den genannten Personen darf ich mich gleichzeitig für die stets gedeihliche und erfolgreiche Zusammenarbeit zum Wohl des Vereins ganz herzlich bedanken. Der größte Dank gilt aber Ihnen, den Vereinsmitgliedern, ohne die dieser Verein nicht schon über 100 Jahre bestehen könnte. Mit Ihrer Mitgliedschaft bringen Sie Ihre Solidarität mit der Gemeinschaft der privaten Haus- und Grundeigentümer zum Ausdruck.

Es gibt weiterhin viel zu tun. Gemeinsam geht's leichter!

Ihr
Johann Zetterer



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

Fühlen Sie sich *Eendlich 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

GASTBEITRAG VON GÖPPINGENS BAUBÜRGERMEISTERIN EVA NOLLER HOCHWASSERSCHUTZ



HOCHWASSERSCHUTZ

Die Bilder der letzten Starkregenereignisse sind noch allen präsent. Hochwasser kann verschiedene Ursachen haben und ist meist ein Zusammenspiel mehrerer Ereignisse. Aus diesem Grund kann eine Verbesserung des Hochwasserschutzes nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen gelingen. Die Stadt Göppingen ist auf dem Weg die Starkregenanalyse und den Hochwasserschutz in ein Konzept zu fassen, das in das gerade begonnen Klimaangepasste Stadtentwicklungs- und Mobilitätskonzept einfließen wird. Schützen können und sollten sich die Bürgerinnen und Bürger auch selbst mit Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz gegen mögliche Überschwemmungen. Häufig gibt es keine oder eine sehr kurze Vorwarnzeit, da jedes aufziehende Unwetter Potential für Überflutungen liefert und sich Extremwetterereignisse mitunter sogar erst lokal bilden. Daher ist es umso wichtiger, dass private Vorsorge wie etwa der Schutz der eigenen Häuser und Wohnungen auf jeden Fall funktioniert. Zwar sind besonders Gebäude, die sich in Überschwemmungsgebieten, Senken oder ähnlich exponierten Lagen befinden, gefährdet und durch weitergehende Schutzmaßnahmen zu sichern, bei entsprechender Regenintensität kann es aber jedes Gebäude treffen. Alle Schutzmaßnahmen sind immer nach örtlichen Gegebenheiten und im Einzelfall zu entscheiden.

Schutz vor Rückstau aus dem Kanal

Jeder Niederschlag führt zu einem Anstieg des Wasserspiegels im Kanal. Mitunter erreicht der Abwasserspiegel im Kanal die Anschlüsse der privaten Entwässerung und es kommt zum Rückstau im Hausanschluss. Die Folge könnte der Austritt von Abwasser ins Gebäude sein, zum Beispiel über Bodenabläufe und Sanitäreinrichtungen. Mit einer Rückstausicherung im Haus kann dies relativ einfach verhindert werden. Wichtig ist, dass alle Entwässerungen korrekt in das System eingebunden sind und die Rückstauklappen regelmäßig gewartet werden. Der Einbau von Rückstausicherungen ist in der Abwassersatzungen der Stadt Göppingen verpflichtend geregelt. Der Rückstau aus dem Abwasserkanal ist die häufigste Schadensursache bei Starkregenereignissen und liegt allein in der Verantwortung der Hauseigentümer.

Bauliche Schutzmaßnahmen

Bei entsprechender Lage kann es hilfreich oder auch notwendig sein, Schwellen an Eingängen und Tiefgaragen vorzusehen, Kellerlichtschächte zu ummauern sowie wasserdichte Kellerfenster und Eingangstüren einzubauen oder auch nachträglich abzudichten.

Entwässerungssysteme überprüfen

Rinnen und Abflüsse sollten regelmäßig gereinigt werden, um Verstopfungen zu vermeiden und die Ableitung des Wassers sicherzustellen.

Versicherung prüfen

Überprüfen, ob die Gebäudeversicherung Hochwasserschäden abdeckt und ggf. eine zusätzliche Elementarschadenversicherung abschließen.

Gestaltung der Außenflächen

Die Gestaltung des Gartens und des Freiraums rund ums Haus kann helfen, Wasser abzuleiten. Es sollte möglichst wenig Fläche im Außenbereich versiegelt werden. Es empfiehlt sich, zusätzliche Wasserspeicher als Puffer anzulegen wie Rigolen, zusätzliche Wassertonnen oder Zisternen. Damit empfiehlt das Baudezernat Grundstückseigentümern und Eigentümer mit zu helfen, dass möglichst viel Regenwasser oberflächlich in Grünflächen versickern kann oder das Wasser gesammelt und z. Bsp. als Gießwasser wieder genutzt wird.

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
Ortlich, 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



BAUEN IM BESTAND
EIN- & MEHR-
FAMILIENHÄUSER



BIS ZU 60% FÖRDERUNG

Maximale Förderung kassieren
durch moderne Serielle Sanierung
mit maximalem energetischen Erfolg!

#holzbaugoeser

Eine ZimmerMeisterHaus-Manufaktur
Holzbau Göser GmbH | Lindachstraße 9 | 73098 Rechberghausen
Tel. 07161 62714-00 | www.holzbau-goeser.de

WAS TUN IM NOTFALL?

**GESPRÄCH MIT DEM VORSITZENDEN
DES KREISFEUERWEHRVERBANDES**



Läuft der Keller mit Wasser voll, hilft oft nur noch der Notruf bei der Feuerwehr. Wir sprachen mit dem Vorsitzenden des Kreisfeuerwehrverbandes, der als Inhaber einen Sanitärbetriebs in Salach (aQuaQ-Volz) und Sachverständiger auch Experte für Wasserschäden ist. Und fragten ihn, wo Gefahren drohen können und was Eigentümer zur Vorsorge tun können.

Bei einer Überlastung des Kanalsystems könnten sich Verbraucher durch eine Rückstausicherung schützen, erklärt Ulrich Volz. Diese könne entweder zentral oder dezentral eingebaut werden. Um die individuell beste Lösung zu finden, empfiehlt Volz die Beratung durch einen Betrieb der Fachinnung. Dadurch könnten nicht nur Schäden vermieden werden, sondern auch Ärger mit der Versicherung. Gäbe es keine Rückstauklappe, sei oftmals der Versicherungsschutz reduziert oder gar ganz in Gefahr, weiß der Experte. Dass Wasser aus der Kanalisation zurückdrängt ins Haus, sei gar nicht so selten, erklärt Ulrich Volz. Denn die Kanäle seien in ihrem Querschnitt lediglich ausgelegt für ein Regenereignis mittlerer Stärke. Die Kommunen seien auch nicht verpflichtet Kanäle mit größerer Aufnahmekapazität vorzuhalten, sagt der Vorsitzende des Kreisfeuerwehrverbandes. Auch um die Gefahr des Eindringens von Oberflächenwasser zu reduzieren, gäbe es Systeme, die eingebaut werden könnten. Allerdings müssten diese bereits im Vorfeld geplant und beschafft werden. Schnell einsetzbare Aluminiumbarrieren könnten dann helfen, wo ansonsten kaum Möglichkeiten bestünden, das Eindringen durch Fenster und Kellerabgänge zu

verhindern. Allerdings müsse man im Falle eines Falles zuhause sein, um die leicht einsetzbaren Aluminiumteile einhängen zu können. Ansonsten könnte noch mit Sandsäcken versucht werden, das Schlimmste zu verhindern. Diese kämen auch bei der Feuerwehr zum Einsatz. Weiter empfiehlt der Fachmann individuell geeignete vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen. „Jeder weiß, ob sein Haus besonders gefährdet ist oder nicht, Geräte wie eine Waschmaschine etwas höher zu stellen, ist darüber hinaus auch noch rückendfreundlich“, sagt Ulrich Volz. Liefen Kellergeschosse komplett voll, sei man natürlich chancenlos; dies sei beim Sommerhochwasser etwa bei Häusern entlang der Fils der Fall gewesen. Man dürfe allerdings nicht annehmen, dass nur tief gelegene Häuser in Flussnähe gefährdet seien. Hangwasser könne auch dort Schäden anrichten, „wo man es nicht erwartet“. Und, „es kann auch mal eine Wiese sein. Wenn der Boden gesättigt ist, nichts mehr aufnehmen kann, kann man auch dort betroffen sein. Es ist schwierig vorherzusagen“. In Salach seien beispielsweise erhebliche Schäden im höchstgelegenen Wohngebiet entstanden.

Wann aber sollte die Feuerwehr alarmiert werden? „Dann, wenn man selber nicht mehr handeln kann. Wegen 2-3 Zentimeter bringt es nichts. Die Pumpen benötigen eine Mindesttiefe zum Pumpen.“ Zudem könne die Feuerwehr erst den Einsatz starten, wenn es aufgehört hat zu regnen. „Da bitten wir einfach um Verständnis, dass wir erst kommen können, wenn nichts mehr nachfließt, nicht vorher“, sagt der Vorsitzende des Kreisfeuerwehrverbandes.

Ulrich Volz warnt auch vor der Gefahr von Stromschlägen: „Man sollte nicht in den Keller gehen, wenn die Wasserhöhe elektrische Anlagen erreicht hat; dann besteht Lebensgefahr.“ Großes Gefahrenpotential würden auch alte Öltanks in sich bergen. Je weniger Öl und je mehr Luft drin ist, je mehr schwimmen die Tanks auf. Dann können Leitungen brechen. Ein Liter Heizöl verunreinige 1.000.000 Liter Wasser. In einem solchen Falle müsse dann das verunreinigte Wasser im Haus bleiben und dürfe nicht ausgepumpt werden. Eine Entsorgung erfolge dann separat über Saugwagen der Werksfeuerwehr von Zeller & Gmelin Eisingen. Neuere Öltankanlagen seien gesichert gegen Auftrieb, auch wenn sie leer sind, so Ulrich Volz.

**Wir sind
Handwerker.
Wir können das.**



Vertrauen
Sie auf das
Know-how
unserer
Innungs-
betriebe.

Hier in der
Region.

Kompetenz
mit Erfahrung
und
persönlicher
Beratung.



Telefon: 07161-73041
info@kh-goepingen.de
www.kh-goepingen.de



DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT, VON NEBENAN.



NACHGEMESSEN

**INTERVIEW MIT DEM VERSICHERUNGSMAKLER
DIPL. VOLKSWIRT BERNHARD CASTOR, 71364 WINNENDEN (WWW.CFB-BW.DE)**

HOCHWASSER UND VERSICHERUNGSSCHUTZ: WORAUF MUß ICH ACHTEN?

Die Starkregenereignisse im Sommer haben es gezeigt. Selbst das solideste Haus, selbst die besten Vorkehrungen schützen nicht komplett vor Schäden, wenn die Natur mit all ihrer Wucht zuschlägt. Wenn Schäden schon nicht gänzlich vermieden werden können, so sollten sie doch so gut wie möglich und gewünscht abgesichert werden. Worauf zu achten ist, haben wir mit einem Fachmann besprochen.

Herr Castor, welche Versicherungen sollten Eigentümer unbedingt haben?

Bernhard Castor: Eine Wohngebäudeversicherung sollte auf jeden Fall abgeschlossen werden. Diese sollte dann nach dem individuellen Bedarf angepasst und "aufgerüstet" werden. Und, sie deckt nach „Aufrüstung“ auch viele weitere Schadensereignisse ab.

Gegen welche Unbill sind Eigentümer mit einer solchen Versicherung finanziell geschützt?

Bernhard Castor: Feuer, Sturm und Hagel und Leitungswasser. Hochwasser und Überschwemmung je nach Bedingungsmerkmal des Versicherungsvertrages.

Womit wir bei einem zentralen Problem angekommen sind, bei einer Frage, die Eigentümer in den vergangenen Monaten kalt erwischt hat. "Hochwasser" ist nur ein Teilbereich der Schäden welchen Starkregenereignisse versicherungstechnisch verursachen. Wie sieht es beispielsweise mit Überschwemmungen aus?

Bernhard Castor: Und damit sind wir beim Punkt "individuelle Anpassung", den ich bereits angesprochen hatte. Die Versicherung ist nach Bedarf erweiterbar. Zusätzlich versicherbar sind zum Beispiel "Elementarschäden", dazu zählen auch Überschwemmungen und Überflutungen sowie Starkregen, aber auch Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Starkregen und damit die heute bekannten Bereiche dieser Problemlage, sowie - wenn auch bei uns recht unwahrscheinlich: Vulkanausbruch. Beachten Sie bitte, dass ausschließlich die in Ihrem Versicherungsschein benannten Gefahren und Folgen daraus versichert sind. Je nach gewähltem Tarif - und Alter des Tarifs - ist es möglich, dass einzelne Gefahren beziehungsweise Schäden in Ihrem individuellen Vertrag ein- oder ausgeschlossen sind.

Abfluss- und Rohrreinigungsservice

KRAPF e.K.

- Reinigungen
- Hochdruckspülungen
- Ausfräsungen
- Fernsehhausleuchtungen

30 Jahre Familienunternehmen

07161-8 77 22

Eislinger Str. 12
73037 GP-Holzheim



www.krapf-rohrreinigung.de

Macht es also einen Unterschied, ob das Wasser von außen über ein (offenes) Kellerfenster, über die Kanalisation (von unten durch Rückstau) oder durch ansteigendes Grundwasser in das Haus eindringt?

Bernhard Castor: Ja, jetzt sind wir mitten im Thema. Und ja, es macht einen Unterschied. Es kommt immer darauf an, was die konkreten Versicherungsbedingungen für jedes einzeln definierte Schadensereignis regeln. Leider gibt es keine allgemeingültigen Regelungen. Es hilft hier nur der kritische Blick ins Kleingedruckte.

Deckt die Elementarschadenversicherung auch Schäden an der Heizungsanlage und zum Beispiel an einer Waschmaschine ab?

Bernhard Castor: Die Heizungsanlage ist mit dem Gebäude fest verbunden. Schäden aus Elementarschadenereignissen werden daher von der Elementarversicherung gedeckt. Dies gilt aber nicht für Waschmaschinen oder Wäschetrockner. Hier tritt die Hausratversicherung ein. Aber nur dann, wenn dort im Versicherungsschein die Schäden aus Elementarereignissen gesondert und einzeln aufgeführt sind.

Gibt es denn keine Art Volkaskoversicherung?

Bernhard Castor: Für diejenigen, die ganz auf Nummer Sicher gehen wollen, bieten einige Versicherungen noch eine sog. „All-Risk-Deckung“ an. Diese beinhaltet auch „unbenannte Gefahren“ oder „grobe Fahrlässigkeit“ und noch anderes mehr. Das ist eine Frage des Bedarfs, des Kundenwunsches.

Und letztendlich der Prämien....

Bernhard Castor: Natürlich richtet sich der Preis (Prämie) nach dem Umfang der Versicherung. „All-Risk-Deckung“ hat natürlich ihren Preis. Im Allgemeinen wie im Besonderen sollte jedoch nicht gespart werden und mit größter Sorgfalt vorgegangen werden. Denn, werden hier schon zu Beginn „bewusst oder unbewusst“ Fehler gemacht, wird man das im Schadensfall bitter bereuen.

Konkret bitte!

Bernhard Castor: Wird z.B. eine falsche - in der Regel zu niedrige - Versicherungssumme an den Risikoträger übermittelt, kann dies im Schadensfall zu empfindlichen Leistungskürzungen führen. Die Versicherungssumme (also der Wert, den die Versicherung bei einem „Worstecase“ zu leisten hat) richtet sich nach dem Wert des Wohngebäudes und kann zum Beispiel anhand eines (VdS-) Wertermittlungsbogens, eines Gutachtens, über ausgewiesene Wohnfläche in Quadratmetern

oder auf Basis der tatsächlichen Baukosten ermittelt werden. Bitte achten Sie unbedingt auch darauf, dass in Ihrem Versicherungsvertrag der sogenannte „Unterversicherungsverzicht“ als vereinbart dokumentiert ist.

Auf was sollten Versicherungsnehmer noch achten, um im Schadenfall mit dem optimalen Versicherungsschutz in die Regulierung zu gehen?

Bernhard Castor: Man sollte - den bereits umrissenen optimalen Versicherungsschutz vorausgesetzt - unbedingt auch noch darauf achten, diesen nicht ganz oder teilweise zu gefährden, was Leistungskürzungen zur Folge haben kann.

Wodurch ist der Schutz in Gefahr?

Bernhard Castor: Neben Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, die als No Gos wohl allen klar sein dürften, kann die vollständige Regulierung von Schäden z.B. auch in Gefahr geraten, wenn gesetzliche Sicherheitsvorschriften und behördliche Anordnungen nicht eingehalten werden.

volksbank-goeppingen.de/immobilien

Wir realisieren Wohn(t)räume.

ImmobilienService.

Ihr Experten-Team

Unser Immobilienverkauf ist exzellent!

Die Weiterempfehlungsquote unserer Immobilienverkäufer spricht für uns! Über 500 Eigentümer haben uns bewertet und sind von unserem Service überzeugt.

Exzellent
★★★★★
(4,9/5)

Immo Scout24

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

Volksbank Göppingen

Wurde alles sorgfältig ausgewählt und auch alles beachtet und befolgt, mit welchen Leistungen kann der Versicherungsnehmer dann rechnen?

Bernhard Castor: Ersetzt wird in der Regel der Neuwert der zerstörten Sachen. Bei beschädigten Sachen werden z.B. die notwendigen Reparaturkosten, Aufräumkosten uam. erstattet. Für den Fall, dass kein Wiederaufbau oder Wiederherstellung erfolgt oder erfolgen kann, besteht lediglich Anspruch auf einen Zeitwert (meiner Erfahrung nach, kann ich als Versicherungsmakler durchaus auch mit guten und erfahrenen Versicherern dazu ins Gespräch gehen. Es gibt immer auch Argumente, vor denen ein guter Versicherer auch nicht direkt die Augen verschließt). Eine Vielzahl von unterschiedlichen Kosten, die im Zusammenhang mit einem versicherten Schadenfall entstehen, sind - teilweise über die Versicherungssumme hinaus - abgedeckt, zum Beispiel Aufräum- und Abbruchkosten, Bewegungs- und Schutzkosten sowie Schadenabwendungs- und Schadenminderungskosten. Auch ein möglicher Mietausfallschaden wird in diesem Zusammenhang ersetzt - soweit dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Sie sehen, es ist wichtig, beim Versicherungsabschluss sorgfältig vorzugehen, und an alles zu denken. Auch wichtig ist, dass jedwede Änderung während der Vertragslaufzeit dem Versicherer mitzuteilen ist (eine wichtige vertragliche Obliegenheit = Pflicht des Versicherungsnehmers). Dabei hilft Ihnen am besten ein kompetenter Versicherungsmakler. Aber auch der ist auf Ihre Mithilfe und Mitwirkung angewiesen. Niemand außer ihnen selbst, ist ständig mit der versicherten Sache und dem Umfeld in Kontakt ... also bitte sensibilisieren sie sich selbst. Denn es geht schließlich um ihr Heim und nicht selten ideelle Werte, die sie schützen möchten.

Es besteht keine Pflicht zu einer derartigen Versicherung. Man hört daher immer wieder von Kündigungen. Wer ist davon betroffen, wer ist besonders gefährdet und welche Schutz- und Abwehrmaßnahmen bestehen hierbei für Betroffene?

Bernhard Castor: Da es keine „echte“ Pflichtversicherung wie z.B. bei der Krankenversicherung oder der KFZ-Versicherung gibt, besteht immer die sog. vertragliche Kündigungsmöglichkeit. Beide Vertragsparteien haben diese Kündigungsmöglichkeiten. Z.B. in zeitlicher Nähe nach einem Schaden... oder zum Ablauf der Versicherungslaufzeit (mit Beachtung der vereinbarten Kündigungsfristen). Ich darf annehmen, dass das jedem be-

kannt ist. Sollten Wohngebäudeeigentümer in der Nähe von „Gefährungsgebieten“ angesiedelt sein (z.B. nicht nur Gewässer ...) sondern auch in einem wandelnden Gewerbe-Misch-Gebiet (z.B. Industriebetrieb, Tankanlagen o.ä.), sollte direkt nach Kenntnis mit dem Versicherer dazu ins Gespräch gegangen werden. Leider kommen immer mal wieder Situationen vor, wo ein Rechtsstreit unausweichlich wird. Leider ... Der Versicherer kann einen Vertrag entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen einen Vertrag beenden. Auch wenn ich als Versicherungsnehmer erst einmal nichts falsch gemacht habe und nicht verstehe warum. Möglicherweise will ein Versicherer sich aus geschäftlichen Gründen von einer Versicherungssparte oder geografischen Gebiet (zu hohes Risiko) oder sonstigen Gründen bereinigen. Dann hilft ein schnelles Gespräch um eine Kündigung abzuwenden und umzuwidmen z.B. in beiderseitigen Einvernehmen wird der Vertrag aufgelöst = keine Kündigung durch Versicherer! Denn ein anderer Versicherer fragt in der Regel zu Antragsbeginn immer danach, ob ein anderer Versicherer abgelehnt oder gekündigt hat... führt dann nicht selten zu unangenehmen Nachfragen oder gar zu sofortiger Ablehnung ...

Es gibt sehr viele solcher Situationen, auf die wir gar nicht alle eingehen können. Daher bitte ich eindringlich um eigene Sensibilisierung ... nicht alles ist versicherbar und nicht alles kann und muss versichert werden ... Gerade auch vorvertraglich sind schon gewisse Dinge unablässlich zu beachten (z.B. oben angesprochene behördliche Auflagen sind zu erfüllen).

... Ich hoffe mit meinen kurzen Ausführungen die angesprochene „Sensibilisierung“ zu bewirken und den ein oder anderen Punkt im Nachgang auf die Agenda der Wohneigentümer gesetzt zu haben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse.

Der regionale Ansprechpartner für Heiz-, Warmwasser und Nebenkosten

Wir sind als Ablesediens Partner der delta-t und beraten Sie gerne unter:
 ☎ 0 7161 - 50 05 66-0
 📧 0 7161 - 50 05 66-9
 oder per Mail unter: goeppingen@delta-t.de

Widmann
 Der Erfassungs- u. Abrechnungsdienst

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

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

WEG

Verwalter*in (m/w/d)



Ihre Aufgaben:

- Betreuung von fest zugeteiltem Objektbestand
- Regelmäßige Objektbegehungen & Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums
- Einholung von Angeboten für Sanierungen & Reparaturen
- Prüfung eingehender Rechnungen
- Erstellung Wirtschaftspläne & Jahresabrechnungen
- Organisation, Protokoll & Durchführung von Eigentümerversammlungen

Bereich Vermietung:

- Aufnahme & Online-Inserierung von Immobilien
- Prüfung der Interessentenunterlagen
- Erstellung Mietverträge & Organisation von Mietvertragsunterschriften

Was Sie mitbringen:

- Abgeschlossene Ausbildung oder Studium in der Immobilienwirtschaft bzw. fundierte Fachkenntnisse und Berufserfahrung
- Bereitschaft zur Einarbeitung in ggf. neue Immobiliensoftware
- Führerschein Klasse B
- Dienstleistungsorientiertes Handeln, ausgeprägte Kunden- und Serviceorientierung
- Selbstständige und eigenverantwortliche Arbeitsweise

**Wir freuen uns auf
Ihre Bewerbung!**



Haus & Grund[®]
Göppingen und Region
Service GmbH



Kirchstr. 22
73033 Göppingen



07161 63946-11



info@hug-gp-gmbh.de



**KATRIN HUMMEL,
GESCHÄFTSSTELLENLEITERIN
DER SERVICE GMBH**

Leser: Bei uns steht die Eigentümerversammlung an. Ist nun jede Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig? In unserer Teilungserklärung steht dazu nichts.

Katrin Hummel: Seit der WEG-Reform 2020 ist grundsätzlich jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden Stimmberechtigten beschlussfähig. Eine Ausnahme gilt, wenn die Teilungserklärung besondere Voraussetzungen an die Beschlussfähigkeit knüpft. Da in der Teilungserklärung Ihrer Gemeinschaft nichts geregelt ist, gilt das Gesetz. Demnach ist die Eigentümerversammlung auch bei Anwesenheit oder Vertretung nur eines Eigentümers beschlussfähig.

KURZFRISTVERMIETUNG?

Leser: Ein Eigentümer hat begonnen, seine Wohnung über ein Internetportal an wechselnde Feriengäste zu vermieten. Ständig sind fremde Personen im Treppenhaus anzutreffen. Wie kann unsere Wohnungseigentümergeinschaft das beenden?

Katrin Hummel: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 15. Januar 2010, V ZR 72/09) stellt die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung dar, wenn in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben. Sie sollten daher prüfen, ob in der Teilungserklärung die kurzfristige Vermietung eingeschränkt oder untersagt wurde, oder ob eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorliegt. Sollte weder das eine noch das andere der Fall sein, können Sie beziehungsweise die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wohnungseigentumsrechtlich nicht gegen die kurzfristige Vermietung vorgehen. Denn dazu benötigen Sie eine Vereinbarung. Sie kann nur mit Mitwirkung aller Eigentümer getroffen werden. Wir gehen davon aus, dass so eine Vereinbarung nicht zustande

kommen wird. Eine mehrheitliche Beschlussfassung reicht nach der Rechtsprechung des BGH nicht aus. Ob die Vermietung gegen ein eventuell vorliegendes Wohnraumschutzgesetz verstößt, ist von außen nicht zu beurteilen. Sie könnten sich aber an die zuständige Behörde wenden, damit sie den Vorgang prüfen kann.

STIMMRECHTSVERTEILUNG

Leser: In unserer Eigentümergeinschaft gehören einem Ehepaar drei Wohnungen. Der Frau und dem Mann gehören je eine Wohnung allein, eine Wohnung gehört beiden zu gleichen Teilen. Es herrscht Streit über die Stimmrechte. In der Teilungserklärung ist dazu nichts geregelt. Wie ist die Rechtslage?

Katrin Hummel: Soweit die Teilungserklärung keine Regelung zu den Stimmrechten enthält, gilt das sogenannte Kopfprinzip nach § 25 Absatz 2 WEG. Danach hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Leuten gemeinschaftlich zu, können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Wenn nur ein Ehegatte Eigentümer von drei Wohnungen wäre, hätte er nach dem Kopfprinzip trotzdem nur eine Stimme, obwohl ihm drei Wohnungen gehören. Gehören mehrere Wohnungen dagegen nur teilweise identischen Miteigentümern, oder ist der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung, haben die Eigentümer jeder Wohnung je eine Stimme. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20. November 2020 (V ZR 64/20) entschieden. Das bedeutet für Ihren Fall, dass der Ehemann und die Ehefrau jeweils eine vollwertige Stimme haben; beide zusammen haben ebenfalls eine Stimme.

KREDITAUFNAHME?

Leser: Da am Gebäude lange nichts gemacht worden ist, stehen erhebliche Sanierungsmaßnahmen für die GdWE an. Leider haben wir nur eine kleine Instandhaltungsrücklage, so dass der Gedanke aufkam, die Maßnahmen durch einen langfristigen Kredit zu finanzieren. Ist das möglich?

Katrin Hummel: Nach der Rechtsprechung können die Wohnungseigentümer über die Aufnahme eines Darlehens zulasten der Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit entscheiden. Der Beschluss muss den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Es müssen deshalb zumindest die Darlehenssumme, die Laufzeit, die Zinsen und die Rückzahlungskonditionen ausreichend bestimmt sein. Weiter ist notwendig, nicht nur das Angebot eines Kreditnehmers vor-

zulegen, wenn mehrere Anbieter auf dem Markt vorhanden sind. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 25. September 2015, V ZR 244/14) ist außerdem das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung zu erörtern. Ob sich ein Beschluss über die Kreditaufnahme in den Ermessensgrenzen befindet, kann nach Ansicht des BGH nur anhand des Einzelfalls unter Abwägung aller Interessen bestimmt werden. Ein Beschluss entspricht dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn angesichts der Höhe der Belastung und bereits bestehender Wohngeldausfälle oder aufgrund anderer Umstände bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung absehbar ist, dass die Gemeinschaft nicht in der Lage ist, den Kredit zu bedienen.

AUFTRAGSERTEILUNG?

Leser: Obwohl die Eigentümergemeinschaft keinen Beschluss zur Instandsetzung des Gartenzauns gefasst hat, hat unser Verwalter einen Auftrag an eine Firma erteilt. Ich bin der Meinung, dass er das nicht durfte, und der Auftrag deshalb nicht wirksam erteilt ist und der Verwalter die Kosten von 680 Euro selbst zu tragen hat.

Katrin Hummel: Der Verwalter ist gemäß § 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG ohne Beschluss berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Untergeordnete Bedeutung sollen grundsätzlich die Maßnahmen haben, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind. Hinsichtlich der Erheblichkeit diskutiert die Literatur einen wirtschaftlichen Aufwand zwischen drei und fünf Prozent des Wirtschaftsplans. Wenn die Reparaturkosten dies nicht überschreiten, hatte der Verwalter im Zweifel eine eigene Entscheidungskompetenz, wenn die Maßnahme dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Allerdings: Egal, ob der Verwalter mit oder ohne interne Kompetenz handelt, er vertritt stets die GdWE wirksam nach außen. Verträge sind bindend. Demgemäß wurde der Auftrag wirksam zulasten der Gemeinschaft erteilt, sodass diese Vertragspartner des Handwerkers geworden ist. Sie schuldet die entsprechende Vergütung. Soweit der Verwalter seine Kompetenzen überschritten haben sollte, wäre er gegenüber der Gemeinschaft regresspflichtig. Sie ist im Außenverhältnis in jeder Hinsicht uneingeschränkt. Ob eine Vertretungsberechtigung im Innenverhältnis besteht, spielt keine Rolle. Auch das hat das Landgericht Frankfurt/Main klargestellt. Sie können daher die Gemeinschaft alleine vertreten und für diese Klage erheben.

ELEKTRO WAGNER

Nutzen auch Sie die Energie der Sonne.

Melden Sie sich jetzt für ein Beratungsgespräch!

ELEKTRO WAGNER GMBH | Stuttgarter Straße 95 | 76066 Uhingen
 ☎ 0 71 61 - 9 33 00-0 | www.elektro-wagner-uhingen.de

elements
 BAD / HEIZUNG / ENERGIE

DIE WELT Service-Champions

DER EINFACHSTE WEG ZUM NEUEN BAD

DER BADAUSSTELLUNG IN IHRER NÄHE.

DAIMLERSTR. 20 73054 EISLINGEN T+49 7161 96026 0 EISLINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE	MARGARETE-STEIFF-STR. 16 73457 ESSINGEN T+49 7365 92390 0 ESSINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE	CARL-ZEISS-STR. 51 72555 METZINGEN T+49 7123 95418 0 METZINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE
--	--	--

☎ ELEMENTS-SHOW.DE

INFOS & TERMINE

TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2025

14. Januar 2025

Vortragsveranstaltung

Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht für Im-
mobilieeigentümer

19.00 Uhr, Stadthalle Göppingen, Schulzimmer



Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Elektro 
MÖHRLE GmbH

Ob Neubau oder Sanierung:

Wir übernehmen alle Aufgaben,
für eine moderne und energieeffiziente Gebäudetechnik

Kirchstrasse 11/2 73108 Gammelshausen
73035 Göppingen u. 73095 Albershausen

Tel.: 07164 146298 info@elektro-moehrle.de www.elektro-moehrle.de

RECHTSANWALT JÖRG-MARTIN WALSER STELLT SICH VOR

NEU IM BERATERTEAM VON HAUS & GRUND GÖPPINGEN UND UMGEBUNG



Seit Mai 2024 steht den Mitgliedern des Göppinger Ortsvereins mit Herrn Rechtsanwalt Jörg-Martin Walser ein weiterer Berater zur Seite.

Der 50-jährige gebürtige Göppinger Jurist ist verheiratet und Vater von zwei Kindern. Nach dem Abitur 1994 am Hohenstaufen-Gymnasium, anschließender zweijähriger Dienstzeit bei der Bundeswehr und der Ausbildung zum Reserveoffizier, studierte er Rechtswissenschaften in Erlangen und Augsburg. Nach Abschluss des 1. Staatsexamens in Bayern zog es ihn wieder nach Baden-Württemberg, wo er das Referendariat im Landgerichtsbezirk Stuttgart absolvierte und 2004 das 2. juristische Staatsexamen ablegte.

Im Anschluss hieran erfolgte eine Spezialisierung im Rahmen einer Weiterbildung im Arbeitsrecht sowie im Wirtschaftsrecht mit erfolgreichem Abschluss der Fachanwaltsausbildung im Arbeitsrecht sowie im Steuerrecht.

Im Februar 2005 wurde Herr Walser zum Rechtsanwalt zugelassen und gründete in Göppingen eine eigene Kanzlei in Bürogemeinschaft mit Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern.

2015 absolvierte Herr RA Walser erfolgreich die Fachanwaltsausbildung zum Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht.

Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit im Zivilrecht und hierbei insbesondere im Miet- und WEG-Recht ist er mit den Belangen und Problemen von Immobilieneigentümern bestens vertraut.

Herr RA Walser verstärkt das Haus & Grund-Beraterteam und steht den Mitgliedern im Miet- und WEG-Recht mit Rat und Tat zur Seite.

Haus & Grund Göppingen freut sich über die Verstärkung und wünscht ihm für seine neue Tätigkeit alles Gute und viel Erfolg.

PULSWERK
FULL SERVICE WERBEAGENTUR

UMFASSEND
KREATIV
FUNKTIONELL

MIT HERZBLUT.

KARL-FRASCH-STR. 10 | 73037 GÖPPINGEN
TEL 07161 629999 | WWW.PULSWERK.NET

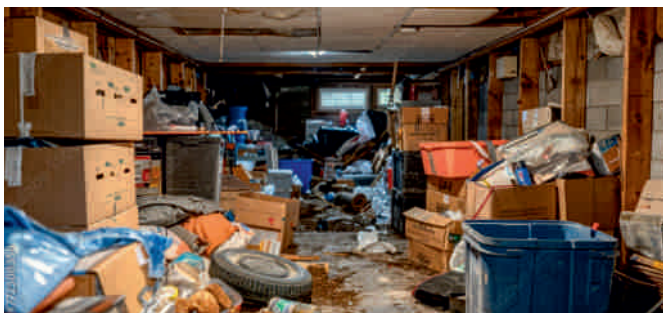
Wieviel ist Ihre Immobilie wert?

Wir haben den Marktüberblick.
Jetzt fachkundig beraten lassen!

Sylvia Röder
07161 / 15843-42
sylvia.roeder@s-immo-gp.de

Immobilien
Göppingen GmbH

VORSORGEN IST BESSER ALS ABBRENNEN



EIN BRAND GEFÄHRDET ALLE HAUSBEWohner. GEMEINSAM ACHTSAM SEIN SCHAFFT EIN PLUS AN SICHERHEIT.

Zum Brandschutz in der Wohnungseigentumsanlage tragen alle bei: Hausbewohner, Eigentümer und Verwaltung. Die Hausbewohner unterstützen mit ihrem Verhalten die Prävention. **Meistens geht es um vermeintliche Selbstverständlichkeiten:** Schuhe, Regale, Mülltüten, Altpapier oder Kinderfahrzeuge im Hausflur, ausgehängte Obentürschließer, offenstehende oder angebohrte Brandschutztüren. Im Ernstfall entstehen daraus erhebliche Risiken für die Menschen im Haus. Schuhe und Regale blockieren Fluchtwege; sie bilden Stolperfallen für jeden, der sich vor den Flammen ins Freie retten will. Durch defekte Türen zieht Rauch ungehindert durchs Haus – mit manchmal tödlichen Folgen. **Das darf nicht passieren.** Eigenverantwortung ist angesagt. Dazu gehört, Treppenhäuser und Flure dauerhaft freizuhalten von jeglichen Gegenständen. Wer die Flächen vollgestellt hat, räumt weg. Das rettet Leben. Nicht nur im Brandfall, sondern auch bei Notarzteinsätzen – Helfer sind schneller vor Ort. Das Schließen von Brandschutztüren ist Teil der Prävention. Die beliebten untergeschobenen Holzkeile gehören genauso entfernt wie Schnüre, mit denen die Türen an Wandhaken befestigt werden. Sollen Türen ständig offengehalten werden, sei es wegen der Bequemlichkeit oder weil sie viel begangen werden, empfehlen sich automatische Feststellanlagen. Sie machen bei Rauchentwicklung sofort dicht. In Kellern ist das Lagern leicht entzündlicher und explosionsgefährdender Stoffe wie Benzin, Farben, Lacke, Lösemittel, Öle sowie Gasflaschen für den Grill und Camping-Gaskartuschen zu unterlassen. Gasbehälter sind im Freien gut aufgehoben. Die Fläche unter dem Treppenabsatz ist als Abstellplatz, für was auch immer, tabu. Entsprechende

Hinweise stehen oft in der Hausordnung, die bei Vermietung Teil des Mietvertrags und bindend ist. In den eigenen vier Wänden lauert die Brandgefahr häufig hinter Couch, Bett und Schreibtisch: Steckerleisten, gerne hintereinandergeschaltet, haben eine Leistungsgrenze von etwa 3.000 Watt. Schon ein Wasserkocher verbraucht die Hälfte davon. Bei Überschreiten der Watt-Grenze drohen Kurzschluss und Brände. Gleiches trifft auf beschädigte oder alte Kabel zu. Sie sollten vorsorglich zusammen mit allen Elektrogeräten regelmäßig kontrolliert werden. Dicke Staubflocken brennen wie Zunder. Haben Fett-Pfannen und Grills Feuer gefangen, werden sie am wirkungsvollsten mit speziellen Fettbrandlöschern gelöscht. Die kleinen handlichen Geräte passen neben den Herd und taugen auch zum Löschen sonstiger Brände in der Wohnung. Heißes Fett darf auf keinen Fall mit Wasser übergossen werden. Es würde explodieren. GdWEs sind übrigens zur Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich des Gemeinschaftseigentums verpflichtet.

In ihrem Auftrag darf und muss die Verwaltung Gegenstände entfernen lassen, die Flure blockieren und Fluchtmöglichkeiten der Hausbewohner einschränken (OVG Nordrhein-Westfalen, 10 B 304/09). So weit kommt es nicht, wenn jeder Acht gibt. Über Auffälligkeiten sollte umgehend die Verwaltung informiert werden, damit sie tätig wird.

Wasser. Wärme. Wissner.

HANDWERK STARS

WISSNER
BÄDER WÄRME HAUSTECHNIK

Handwerk hat goldenen Boden.
Die Besten einen goldenen Stern.

Wissner GmbH | Hiinkolp. 6 · 23060 Uthingen | Telefon: 07 161-37192
info@wissner-haustechnik.de · www.wissner-haustechnik.de

vorher

FPlus® Fassadenanstrich



Hinterschweiger FPlus®
Fassadenanstrich Komplettpaket



www.hinterschweiger.de

Mit Kompetenz und Zuverlässigkeit zu Ihrer individuellen Energiewende.



Telefon: 07162.9445297
E-Mail: info@enum-filstal.de
www.enum-filstal.de



Büro Salach
Messelbergstraße 13
73084 Salach

Büro Göppingen
Marshallstraße 40
73033 Göppingen

Wir beraten und informieren Sie gerne zu folgenden Themen:

- Energieausweis auf Basis des Verbrauches (Wohn- und Nichtwohngebäude)
- Energieausweis auf Basis des Bedarfes (Wohn- und Nichtwohngebäude)
- Individuelle Energieberatung
- Erstellung von Lüftungskonzepten und Planung von Lüftungsanlagen
- Luftdichtheitsmessung (Blower-Door-Test)
- Thermografie Messung
- Nachweis nach EwärmeG und Beratung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- KfW Energieberatung klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude
- Erstellung von Wärmebrückennachweisen
- Hydraulischer Abgleich
- Heizlastberechnung nach DIN EN 12831
- Planung und Auslegung von PV-Anlagen



Garten, Haus & Sonstiges

Frommannstraße 16
73033 Göppingen

Mobil: 0160 / 96 23 95 37
info@huebl-haus-garten.de
www.huebl-haus-garten.de

Gartenpflege Kehrarbeiten
Grabpflege Winterdienst

Verkauf von:
Pflanzen, Dünger, Erde
und Rindenmulch in
Gärtnerqualität sowie Streusalz

Fenster Haustüren Rollladen Markisen



DÄHS - Top-Qualität seit 1953 !

Besuchen Sie unsere Ausstellung.
Hier finden Sie auf 200 m² Qualität
zum Anfassen.

Öffnungszeiten:
Mo.– Fr. 9:00 – 12:00 Uhr
und 14:00 – 17:00 Uhr
Samstag nach Vereinbarung.

Ulmer Strasse 35
73066 UHINGEN
Tel. 0 71 61 - 3 50 70
info@daehs.de



Fenster-Türen-Rollladen
DÄHS GmbH

GAYKO
BESSERE FENSTER UND TÜREN

www.daehs.de



MobilMess Scheerer GmbH
Brennackerstrasse 35
71540 Murrhardt

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



LÜCKEN MIT FOLGEN

WO ES BEIM BRANDSCHUTZ HÄUFIG HAPERT

Anfangs ist in Sachen Brandschutz alles bestens. Dann schleifen sich nach und nach Nachlässigkeiten ein. Sowohl Wohnungseigentümer als auch Verwaltung sind gefordert.

Bei den Schwächen gibt es Klassiker: Ramsch lagert auf Gemeinschaftsflächen, auf denen er nichts zu suchen hat. Fahrräder stehen in Fluren und im Treppenhaus. Mülltonnen quellen über. Brandschutztüren sind zerbeult oder sogar ausgebaut – sie erscheinen Hausbewohnern zu schwer und unbequem. Und wann wurden die Türen zuletzt gewartet? Damit ist der nächste Schwachpunkt benannt: die Instandhaltung und Instandsetzung vorhandener Brandschutzeinrichtungen. Sie müssen – eigentlich – in bestimmten Abständen regelmäßig kontrolliert werden. Das gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Aber nicht jede Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hält sich daran. Aus unterschiedlichen Gründen: Mal, weil weder GdWE noch Hausverwaltung sich der aus dem Baurecht ergebenden Pflicht bewusst sind. Mal, um Kosten zu sparen.

In der Praxis kommt es zwar sehr häufig vor, dass Verwaltungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit (§ 27 Absatz 1 WEG) die Überprüfung von beispielsweise Türen und Toren oder von Feuerlöschern, die auf gemeinschaftlichen Flächen hängen, beauftragen. Die festgestellten Mängel werden aber anschließend nicht beseitigt. Der Grund liegt oft in den Finanzen. Das Ersetzen irreparabler Türen kann einen hohen vierstelligen Betrag oder mehr verschlingen. Auch die Reparatur kaputter Rauchwärmeabzüge und Sprinkleranlagen in Tiefgaragen kann teuer sein. In Hochhäusern schlägt, wenn dies nachzurüsten ist, die Trennung von Lösch- und Trinkwasserleitungen (entsprechend TrinkwV) zu Buche. Das Geld wollen manche GdWEs nicht ausgeben.

In der Konsequenz lehnt die Eigentümerversammlung den Instandsetzungsbeschluss ab, obwohl der notwendig ist, damit die GdWE ihrer rechtlich geforderten Verantwortung für die Sicherheit der Wohnanlage nachkommt. Aus dem Nein ergeben sich unkalkulierbare Haftungsrisiken.

Vielfach summieren sich Missstände über Jahre. Irgendwann sind die Brandschutzeinrichtungen so rott, dass nur noch Erneuern hilft. Je nach Ausstattung und Größe der Wohnanlage übersteigen die Ausgaben bei weitem das, was vorausschauende Wartung und zügige Reparatur gekostet hätten. Im härtesten Fall zieht das Sparen am falschen Ende eine Sonderumlage nach sich. Weitaus billiger kommt es, wenn die Hausbewohner sorgsam mit den Brandschutzeinrichtungen umgehen. Verwaltungen wie Eigentümer sollten sich und Mieter sensibilisieren. Keinen Müllsack unter die Treppe legen, nichts in den Flur stellen – schon verschwinden zwei Schwachpunkte, ohne Belastung des Budgets.

CHECKLISTE

Verfügt eine Wohnungseigentumsanlage über eine Brandschutzausstattung, muss diese sachkundig gewartet werden. Die Intervalle sind in zahlreichen Verordnungen und Herstellervorgaben festgeschrieben. Fristen für häufig anzutreffende Einrichtungen in der Übersicht:

JÄHRLICH

- Brandschutztüren
- Feststelleinrichtungen an Brandschutztüren und -toren
- Rauch- und Wärmeabzüge (RWA)
- Rauchwarnmelder, auch im Sondereigentum
- CO-Warnanlagen, vor allem in Tiefgaragen
- Steigleitungen trocken

ALLE ZWEI JAHRE

- Handfeuerlöscher

Für die Einhaltung der Fristen ist die Verwaltung zuständig.

Wartungsverträge mit Fachfirmen sind ratsam. Die behalten die Termine im Blick und unterstützen damit Eigentümergeinschaft als auch Verwaltung bei der Erfüllung ihrer Brandschutz-Pflichten.



LEXIKON

WEG | REFORMIERT VON A-Z

Verwaltungsbeirat

Grundsätzlich obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums seit der WEG-Reform der Wohnungseigentümergeinschaft, § 18 Absatz 1 WEG. Neben der Versammlung der Wohnungseigentümer kennt das WEG noch zwei weitere Verwaltungsorgane: den Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat als Hilfs- und Kontrollorgan. Allerdings schreibt das Gesetz nicht vor, dass ein Verwaltungsbeirat gebildet werden muss. Die Berufung eines Verwaltungsbeirates ist also stets freiwillig, es sei denn, in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung ist dies festgeschrieben oder es existiert eine entsprechende Vereinbarung.

Gemäß § 29 Absatz 1 WEG kann ein Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern bestehen. Ist dies der Fall, sind ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Mit Inkrafttreten der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 ist die Anzahl der Mitglieder also nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben. Gewählt werden die Beiratsmitglieder durch Beschluss in der Wohnungseigentümersammlung. Dies erfolgt in der Regel durch Einzelbeschlüsse. Allerdings ist auch eine Blockwahl zulässig, wenn kein Eigentümer eine Einzelabstimmung verlangt.

Das Gesetz sieht keine Frist für die Bestellung des Beirats vor. Die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung oder die Eigentümer in ihrer Beschlussfassung können aber eine entsprechende Befristung vorsehen. Wird keine Regelung

zur Höchstdauer getroffen, bleibt ein gewähltes Mitglied so lange im Verwaltungsbeirat, bis es sein Amt niederlegt oder durch Mehrheitsbeschluss abgewählt wird. Dies kann jederzeit erfolgen. Wählbar ist jeder Wohnungseigentümer unabhängig von seinen Qualifikationen. Die Möglichkeit der Bestellung von Nicht-Eigentümern kann allerdings in Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verankert, also vereinbart werden. Per Mehrheitsbeschluss ist dies mangels Beschlusskompetenz nicht möglich.

Die primäre Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist es, den Verwalter zu überwachen und ihn bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Damit wurde seine Funktion mit der WEG-Reform deutlich erweitert. Gleichzeitig obliegt es ihm, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor die Eigentümersammlung hierüber beschließt. Zudem ruft der Beiratsvorsitzende oder dessen Vertreter die Versammlung der Wohnungseigentümer ein, falls kein Verwalter existiert oder dieser die Einberufung pflichtwidrig unterlässt. Außerdem soll der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats neben dem Vorsitzenden der Eigentümersammlung (in der Regel der Verwalter) die Niederschrift über die Versammlung unterschreiben. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wurde zudem qua Gesetz auch als Vertreter der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bestimmt; § 9 b Absatz 2 WEG.



DER VORSITZENDE VON HAUS UND GRUND GÖPPINGEN UND UMGEBUNG E.V., RECHTSANWALT VOLKER SCHWAB INFORMIERT ÜBER AKTUELLE URTEILE



WER GEWINNT, ZAHLT TROTZDEM PROZESSKOSTEN

Gewinnen Wohnungseigentümer einen Rechtsstreit gegen die Gemeinschaft, tragen sie dennoch anteilig die von der Gemeinschaft zu zahlenden Prozesskosten. Obsiegende Eigentümer müssen folglich damit rechnen, dass sie das von ihnen in den Prozess investierte Geld nicht komplett zurückbekommen. Das ergibt sich aus einer Entscheidung des Amtsgericht Pfaffenhofen (Urteil vom 9. März 2023, 2 C 567/22).

Auslöser war die erfolgreiche Beschlussanfechtung eines Eigentümers. Die unterlegene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) legte die Ausgaben für das von ihr verlorene Verfahren über die Jahresabrechnung auf alle Mitglieder um. Das akzeptierte der Eigentümer nicht, weil er den Prozess ja gewonnen habe. Er klagte erneut. Diesmal mit dem Ziel, den Beschluss zu den Abrechnungsspitzen für ungültig zu erklären.

Vergeblich. Das Gericht stellte fest, der Kläger habe zwar den ersten Rechtsstreit gewonnen. Aber zugleich sei er Mitglied der unterlegenen GdWE. Diese wiederum dürfe Ausgaben für Prozesse grundsätzlich als Kosten der Verwaltung auf alle Eigentümer umlegen, folglich auch auf den Kläger. Zur Begründung verweist das Gericht auf § 16 Absatz 2 WEG.

Wie siegreiche Eigentümer dennoch von der Kostenbeteiligung am Rechtsstreit freigestellt werden können, zeigt das Amtsgericht Rostock in einem Urteil aus dem Jahr 2022 (54 C 13/22) auf: Entweder sieht die Gemeinschaftsordnung diese Option vor, oder die GdWE beschließt die abweichende Beteiligung. Diese Möglichkeit eröffnet das WEG über § 16 Absatz 2 Satz 2.

§ 16 WEG NUTZUNGEN UND KOSTEN

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

VOR- UND NACHTEILE VON PV-ANLAGEN GEWISSENHAFT PRÜFEN



Wohnungseigentümergeinschaften müssen den Bau von Photovoltaikanlagen sorgfältig vorbereiten. Vor allem sind im Vorfeld von Beschlüssen die Interessen der GdWE und die der einzelnen Eigentümer abzuwägen. Deren Rechte dürfen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Das hat das Amtsgericht Berlin-Mitte klargestellt. Es kippte Beschlüsse zum Bau einer Photovoltaikanlage, weil der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung nach der Montage von seiner Terrasse aus nicht mehr ins Grüne geguckt hätte, sondern direkt auf die Anlage. Außerdem fürchtete der Kläger negativen Einfluss aufs Mikroklima und eine Wertminderung seiner Wohnung. Alle drei Punkte wertete das Gericht als unbillige Benachteiligung des Eigentümers. Das wog schwerer als die Vorteile für die GdWE; die Beschlüsse widersprachen ordnungsgemäßer Verwaltung (Urteil vom 30. November 2023, 29 C 10/23).

EHEPARTNER CONTRA NICHTÖFFENTLICHKEIT DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Ehepartner eines Eigentümers oder einer Eigentümerin dürfen nur an der Eigentümerversammlung teilnehmen, wenn sie mit im Grundbuch stehen. Bleiben nicht-eingetragene Partner oder Partnerinnen im Raum, sind auf der Versammlung gefasste Beschlüsse anfechtbar. Vorausgesetzt, ein anderer Wohnungseigentümer rügte laut Protokoll die Anwesenheit, ohne dass Betroffene die Versammlung verließen. Darin liegt ein Verstoß gegen die Nicht-Öffentlichkeit der Eigentümerversammlung, urteilte das Landgericht Aurich am 3. Januar 2024 (1 S 83/21). Die Präsenz von Fremden könne das Beschlussergebnis beeinflussen. Etwa, weil sich andere Teilnehmer gehemmt fühlen könnten, während sich der begleitete Eigentümer gestärkt fühlen könne. Der entschiedene Fall spielte in einer Zweier-Gemeinschaft auf der Nordseeinsel Borkum. Dort brachte ein Eigentümer seine Frau mit zur Versammlung, woraufhin sich die zweite Eigentümerin unter Druck gesetzt sah und die Beschlüsse anfocht. Am Ende mit Erfolg.

OHNE BESCHLUSS UND PROTOKOLL KEINE SONDERUMLAGE

Absichtserklärungen begründen weder eine Sonderumlage noch eine Zahlungspflicht für Wohnungseigentümer. Anspruch darauf hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erst mit Vorliegen eines Beschlusses. Darin sind sowohl der Gesamtbetrag der Umlage zu beziffern als auch die Anteile der einzelnen Eigentümer in Euro und Cent. Fehlt es daran, ist der Beschluss rechtswidrig; er löst keine Zahlungspflicht aus, wie das Amtsgericht Bottrop feststellte (Urteil vom 10. November 2023, 20 C 15/23). Den Anlass lieferte eine auf mehr als 7.000 Euro gerichtete Zahlungsklage einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie stützte sich auf eine Art Absichtserklärung, wonach „bei nicht ausreichender Deckung der Rücklage ... der Rest im Rahmen der Sonderumlage“ beizubringen sei. Das reichte dem Gericht nicht als Anspruchsgrundlage.

VERSAMMELN UND BESCHLIEßEN GEHT AUCH SCHRIFTLICH UND SOLO

Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse sind auch dann wirksam, wenn die Eigentümer nicht in Präsenz, sondern nur über die Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnten. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Geklagt hatten Wohnungseigentümer aus Hessen. Die Verwaltung hatte sie zu einer schriftlichen Versammlung eingeladen, verbunden mit der Aufforderung, ihr Vollmacht

und Weisung für die Stimmabgabe zu geben. In der Versammlung war nur die Verwaltung anwesend. Im Anschluss verschickte sie das Protokoll mit den von ihr gefassten Beschlüssen. Diese wollten einige Eigentümer kippen und reichten Nichtigkeitsklage ein. Gründe für eine Beschluss-Nichtigkeit sah der BGH wegen der Ausnahmesituation Corona jedoch nicht. Er wies die Klage in letzter Instanz ab (Urteil vom 8. März 2024, V ZR 80/23).

EINSICHT SETZT KEIN BESONDERES INTERESSE VORAUSS

Wollen Wohnungseigentümer einen Blick in die Verwaltungsunterlagen werfen, müssen sie kein spezielles Interesse nachweisen. Stattdessen können sie ihr Einsichtsrechts „jederzeit und ohne Anlass“ wahrnehmen, wie das Amtsgericht Dortmund in einem Urteil vom 6. Mai 2024 (514 C 79/23) unterstrich. Kommt es zum Streit mit der Verwaltung über abgesprochene, verlegte oder geplatze Termine spielen demnach die Gründe für Umterminierungen durch die Verwaltung genauso wenig eine Rolle wie die Häufigkeit der gewünschten Akteneinsicht. Eine Grenze sei lediglich bei missbräuchlichem Verhalten erfüllt.

TÜR ZU: BESCHLÜSSE SIND UNWIRKSAM

Während des Eigentübertreffens muss der Versammlungsraum jederzeit frei zugänglich sein. Steht ein teilnahme-williger Wohnungseigentümer vor verschlossenem Eingang, sind die drinnen gefassten Beschlüsse ungültig – weil das ureigene Eigentümerrecht auf Teilnahme verletzt ist. Das ist vermeidbar, wenn Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben zu klingeln oder den Versammlungsleiter telefonisch zu erreichen, damit jemand öffnet. Im entschiedenen Fall ging alles schief. Zuerst kam die klagende Eigentümerin wegen eines Staus zu spät. Dann war die Tür zu, eine Klingel fehlte, die Verwaltung ging nicht ans Telefon. Ein Bevollmächtigter riet der Frau, sich durch Rufen, Klopfen und Steinchen werfen bemerkbar zu machen. Als sie nach einer Stunde Einlass fand, waren sieben Tagesordnungspunkte bereits entschieden. Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg erklärte sämtliche Beschlüsse für ungültig (Urteil vom 23. Februar 2024, 980 a C 33/23).





s-immo-gp.de



Ihr Immobilien-Partner im Landkreis Göppingen.

Ob Verkauf, Vermietung, Wertermittlung, Neubau, Projektentwicklung oder Immobilienmanagement - wir bieten das Komplettpaket für Ihre Immobilienpläne. Testen Sie uns! Wir freuen uns auf Sie.
Telefon 07161 15843-00 oder E-Mail an info@s-immo-gp.de.



Immobilien Göppingen GmbH



Zeller



Heizung
Sanitär
Lüftung
Klima



Service
07161.97500

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

AUSGEWÄHLTE FRAGEN UND HINWEISE ZUR GRUNDSTEUER



JOHANN ZETTERER ERTEILT AUSKÜNFTE IN STEUERFRAGEN



Das Thema „neue Grundsteuer“ wird uns alle noch eine Weile, vermutlich viele Jahre, beschäftigen, nerven und manchen von uns geradezu quälen. Vieles können Sie den Veröffentlichungen in der Zeitschrift des Landesverbands Württemberg von Haus & Grund und unseres Partners, dem Bund der Steuerzahler oder auch der Tagespresse entnehmen. Haus & Grund Göppingen bietet Ihnen als zusätzlichen Service weitere praxisgerechte Informationen im Mitgliederbereich unserer Homepage. Wie Sie ganz einfach dorthin kommen zeigt Ihnen die untenstehende Infobox. So haben wir dort „Aktuelle Infos zur Grundsteuer“ eingestellt, die Ihnen insbesondere eine Übersicht über den Stand der Rechtsprechung bieten, primär zum Sonderweg Baden-Württembergs (Stichwort: Bodenwertmodell), aber

auch zum sog. Bundesmodell. Dort finden Sie auch unsere Einschätzung zu den möglichen Folgen aus den beiden (ersten) Beschlüssen des Bundesfinanzhofs vom 27.05.2024. Die Reaktion der Finanzverwaltung auf die „erste Klatsche in das Gesicht des Bundesgesetzgebers“ folgte überraschend schnell und zwar mittels eines „koordinierten Ländererlasses“ vom 24.06.2024. Auch diesen Erlass, der jedoch nicht für Baden-Württemberg gilt, können Sie im Mitgliederbereich herunterladen. Hier nur so viel: Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts ist hiernach zu entsprechen, wenn und soweit schlüssig dargelegt wird, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindestens 40 % übersteigt. **Doch ist es überhaupt sinnvoll, einen solchen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) zu stellen.** Damit beschäftigt sich mein nachfolgender Beitrag.

Vorweg der Hinweis, dass ein Einspruch gegen einen Steuerbescheid Sie nicht davon befreit, die festgesetzte Steuer fristgerecht zu bezahlen. Erst durch einen Antrag auf AdV können Sie erreichen, dass die Fälligkeit der Steuer, beschränkt auf die strittige Höhe, auf den Zeitpunkt nach Klärung der Rechtsfrage hinausgeschoben wird. Sie haben also gegen Ihren Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts fristgerecht Einspruch eingelegt und Aussetzung **des Verfahrens** bis zur höchstrichterlichen Klärung beantragt oder (stillschweigend) gewährt bekommen. Einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) haben Sie ausdrücklich nicht gestellt, so wie es ja allgemein auch empfohlen worden ist (siehe unsere Mustereinsprüche). Sie erhalten nun den **Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde** für das Jahr 2025. Sie stellen fest, dass Ihre Grundsteuerbelastung sich massiv erhöhen wird, ggf. sogar um ein Vielfaches der bisherigen Grundsteuer. Sie haben gewichtige Argumente dafür, dass der vom Finanzamt festgestellte Bodenwert viel zu hoch ist (z.B. kleines Baufenster im Verhältnis zum Gesamtgrundstück, eingeschränkte Nutzbarkeit wegen Hanglage, großer, nicht bebaubarer Garten, Bauverbote). Sie können oder wollen diese Mehrbelastung nicht tragen. Dann können Sie auch jetzt noch mit Wirkung ab 01.01.2025 einen Antrag auf AdV stellen. Dies aber beschränkt auf den Teil, der Ihrer Meinung nach zu hoch festgesetzt ist. **Aber Achtung: Sie müssen diesen AdV-Antrag beim Finanzamt stellen und zwar auf anteilige Aussetzung des Grundsteuerwerts im laufenden Einspruchsverfahren.**

Sick

Zerstörungsfreie Sanierung
von maroden Trinkwasserleitungen
– ohne Epoxydharz

25
Jahre
Erfahrung

© nikyraf/Adobe iStock

☎ 07161 941564 | 🌐 sickgmbh.de

GRUNDSTEUER

Sie müssen substantiiert vortragen, weshalb Ihrer Meinung nach, der tatsächliche Verkehrswert des Grund- und Bodens (ohne Baulichkeiten) um mindestens 30% unter dem vom Finanzamt festgestellten Wert liegt. Liegt die Wertdifferenz demnach bei z.B. 35 %, beantragen Sie, den Grundsteuerwert in Höhe von 35 % in der Vollziehung auszusetzen. Stimmt das Finanzamt diesem Antrag zu, werden dann kraft Gesetzes auch alle Folgebescheide in der Vollziehung ausgesetzt. Dazu gehören der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts sowie letztlich auch der Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Das Finanzamt wird Sie ggf. zur Vorlage eines qualifizierten Gutachtens auffordern und Ihnen eine Frist dafür setzen. Stellen Sie dem Antrag auf **AdV bitte nicht bei der Gemeinde**. Diese wird den Antrag kostenpflichtig zurückweisen (müssen). Etwas anderes gilt nur dann, wenn bei Ihnen ausnahmsweise Gründe für einen Erlass der Grundsteuer vorliegen. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten (Frist 31.03.2026 für die Grundsteuer 2025).

KOSTENRISIKO?

Dieses trifft Sie in mehrerlei Hinsicht: Einmal was die **Kosten des Gutachtens** angeht. Denn Kosten des Gutachtens tragen Sie und Sie haben nicht einmal die Gewissheit, dass das Finanzamt das Gutachten auch anerkennt. Sollten Sie sogar in das Finanzgerichtsverfahren gehen, wird das Gericht ein neues Gutachten beauftragen, dessen Kosten dann allerdings der Verlierer des Prozesses trägt. Die Kosten des Gutachtens sollten daher in einem vernünftigen, angemessenen Verhältnis zur angestrebten Grundsteuerersparnis stehen. Letztere können Sie mit 7 (Jahren) multiplizieren. Führt Ihr Einspruch letztlich zu einer Verringerung der Grundsteuer pro Jahr um nur 200 €, mithin um 1.400 € in 7 Jahren und das Gutachten kostet Sie sofort 1.500 €, dann stellt sich schon die Frage der Rentabilität des Gutachtens. Zum anderen fallen ggf. **Kosten Ihres Steuerberaters oder Rechtsanwalts** an, wenn Sie diesen mit der Führung des Einspruchsverfahrens beauftragt haben. Schließlich tragen Sie ein Zinsrisiko in Höhe von derzeit noch 6 % im Jahr. Hat das Finanzamt aufgrund Ihrer überzeugenden Argumente die beantragte AdV gewährt und es stellt sich Jahre später durch ein höchstrichterliches Urteil heraus, dass das Bodenwertmodell von BaWü doch nicht verfassungswidrig ist, zahlen Sie die Grundsteuer an die Gemeinde nach **zuzüglich 6 % Zinsen pro Jahr**. Nach 5 Jahren summiert sich die Zinsen dann auf 30 % auf. Hierzu gibt es jedoch einen kleinen Hoffnungsschimmer am Horizont des Steuerrechts:



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



PrivatSchutz

Genießen Sie das Wesentliche.

Bis zu 10 % zusätzlicher Rabatt für Mitglieder von Haus & Grund Baden und Württemberg auf viele PrivatSchutz-Produkte!

Mit unserem Versicherungsschutz – so individuell wie das Leben.



Ich berate Sie gerne:

Marcel Wilsdorf
Generalagentur
Joachim Lebherz
Freihofstr. 16
(Am Spitalplatz)
73033 Göppingen
Tel.: 07161 389994-0
E-Mail: marcel.wilsdorf@sparkassenversicherung.de



Sparkassen Versicherung

sv.lebherz@sv.de

HÖHE DES ZINSSATZES BEI AUSSETZUNGSZINSEN VERFASSUNGSGEMÄß?

Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 08.07.2021 wurde der Zinssatz nach **§ 233a AO für Steuernachzahlungen (und Steuererstattungen)** in Höhe von **6 % p.a.** für die Jahre ab 01.01.2014 als verfassungswidrig erkannt, jedoch durfte der verfassungswidrige Zustand noch bis einschließlich 2018 beibehalten werden. Die Finanzverwaltung hat danach eine Änderung des § 233a AO initiiert und den Zinssatz – rückwirkend ab 2019 - auf derzeit **1,8 % p.a** festgeschrieben, allerdings nach § 238 Abs. 1a AO nur für die Fälle des § 233a AO. Bei den übrigen Zinstatbeständen, u.a. auch für die sogenannten **Aussetzungszinsen nach § 237 AO i.V. m. § 238 Abs. 1 AO** wurden jedoch (unverständlicherweise) der Zinssatz mit 6 % beibehalten. Mit **Beschluss vom 08.05.2024 (Az. VIII R 9/23)** hat der BFH dem BVerfG die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob der Zinssatz bei Aussetzung der Vollziehung (AdV) nach § 237 AO in Höhe von 6% p.a. mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der BFH ist davon überzeugt, dass eine Ungleichbehandlung zur Höhe der § 233a AO – Zinsen gegeben ist und damit ein Verstoß gegen Art. 3 des Grundgesetzes vorliegt. Es spricht viel dafür, dass das BVerfG der Meinung des BFH folgen wird und sich daher auch für die Fälle der AdV das Zinsrisiko von derzeit noch 6 % p.a. auf derzeit 1,8 % p.a. mindern wird. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil bei der Abwägung, ob ein Antrag auf AdV gestellt werden soll oder nicht.

WIE SOLLEN SICH VERMIETER VERHALTEN?

Sollten Sie als Vermieter die Grundsteuer **auf den Mieter umlegen** können im Zuge der Nebenkostenabrechnung, dann sollten Sie auf den Antrag auf AdV eher verzichten (nicht jedoch auf den Einspruch!). Denn die erhöhte Grundsteuer belastet ja dann den Mieter. Die Kosten des Gutachtens können sie nicht umlegen. Und falls Sie im Interesse des Mieters doch einen Antrag auf AdV stellen, wird er Ihnen die später fällige Grundsteuernachzahlung (falls die Prozesse in Sachen Grundsteuer für die Bürger nachteilig ausgehen) verweigern können, da Sie diese Nebenkosten ja nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist auf den Mieter umgelegt haben. Hier dürfte anwaltlicher Rat schon im Vorfeld unumgänglich sein. Doch noch ein weiterer Grund spricht gegen einen Antrag auf AdV: Denn selbst, wenn das Bundesverfassungsgericht später das Grundsteuergesetz des Landes BaWü als verfassungswidrig bewerten sollte, wird es, aller Erfahrung nach, das Gesetz nicht mit Rückwirkung aufheben, sondern dem Gesetzgeber erneut eine Frist einräumen, bis zu deren

Ende das verfassungswidrige Gesetz weiter angewendet werden kann. Denn das Interesse der Gemeinden an planbaren Steuereinnahmen zählt vermutlich mehr als das Einzel-Interesse des Bürgers.

Johann Zetterer, Steuerberater

Stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Göppingen

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



23. NOVEMBER 2024

Einladung

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Liebe Mitglieder, ich darf Sie ganz herzlich zu unserer diesjährigen Mitgliederversammlung einladen:

Samstag, 23. November 2024, ab 9.30 Uhr (Saalöffnung: 9.00 Uhr)
im Sparkassen-Forum der Kreissparkasse Göppingen, Marktstr. 2, 73033 Göppingen
(Eingang Ecke Bahnhofstr. / Freihofstr.) Hinweis: Keine Parkmöglichkeit in der KSK-Tiefgarage.
Bitte nutzen Sie die Parkhäuser in der Bahnhof-/Jahnstr..

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung mit Bericht des Vorsitzenden Rechtsanwalt Volker Schwab
2. Grußwort OB Alex Maier
3. Grußwort Sebastian Nothacker (Vorstand Landesverband Haus & Grund Württemberg)
4. Geschäfts- und Kassenbericht für das Geschäftsjahr 2023 und Kurzbericht über das lfd. Geschäftsjahr
5. Bericht der Kassenprüfer Lina Haag und Jürgen Schmid
6. Aussprache zu den Berichten
7. Entlastung Vorstand mit Geschäftsführung und Vereinsbeirat
8. Anträge
9. Wahlen: a) Vorstand b) Vereinsbeirat c) Kassenprüfer
10. Ehrungen
11. Verschiedenes

Pause – Erfrischungsgetränke und Butterbrezeln stehen kostenlos für Sie bereit.
Öffentliche Veranstaltung (ab ca. 11.00 Uhr)

Matinée – Kino am Vormittag: **„Halbe Hütte“ – eine Provinzposse von Andreas Geiger** **(H&G Mitglied Göppingen) - 89min, ab 12**

Was passiert, wenn einem etwas weggenommen wird, das man als sein Eigentum betrachtet? Der Film erzählt die Geschichte von Dokumentarfilmer und Dozent Andreas Geiger, der in seinem schwäbischen Heimatort Donzdorf eine Wiese mitsamt einer Hütte am Waldrand erbt und feststellen muss, dass die Hälfte der Hütte gar nicht auf seinem Grundstück steht.



Anträge zur Tagesordnung sind schriftlich und mit Gründen versehen beim Vorsitzenden, seinem Stellvertreter oder der Geschäftsstelle **bis spätestens 20. November 2024 einzureichen.**

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Vorsitzender, Volker Schwab