



FRÜHJAHR 2025

HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR MITGLIEDER UND FREUNDE VON HAUS & GRUND GÖPPINGEN UND UMGEBUNG E.V.

INFORMATIONEN RUND UM EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND



22.–23. MÄRZ

 **HAUS & CO**

Bauen · Wohnen · Modernisieren

WIR FREUEN UNS AUF IHREN BESUCH

GUTACHTENFRIST

LÄUFT AB AM 30.06.2025
INTERVIEW MIT ARCHITEKT
FRANK ANDERS

SERIELLES SANIEREN

MEHR FÖRDERUNG,
WENIGER BAUSTELLE

MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

GRUNDSTEUERREFORM UND
MIETSPIEGEL BEWEGEN
DIE MITGLIEDER

INHALT:

Titelbild

Foto v. l. n. r.: Schwab, Nothacker, Zetterer

Seite 3

Editorial

Seite 4-5

Intern – Mitgliederversammlung

Seite 6

Intern – Neue Mitarbeiter stellen sich vor

Seite 8-9

Nachgemessen – Interview mit Architekt und Gutachter Frank Anders

Seite 10-11

Die Kreishandwekschaft – Partner von HuG

Seite 12

Zetterers Ceterum Censeo – Im Übrigen meine ich

Seite 14-19

Der Zentralverband – Aktiv für unsere Interessen

Seite 20

Lexikon

Seite 21-24

Rechtsprechung

Seite 25-26

Leser fragen – Experten von HuG antworten

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

Layout, Satz, Druck:

Pulswerk Werbeagentur und Druckerei GmbH
Karl-Frasch-Strasse 10
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



ELEKTRO-+HAUSTECHNIK

ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR

Photovoltaik
Stromspeicher
Smarte Haustechnik
Hausgeräte
Miele Premium Partner

ELSER
ELEKTRO-+HAUSTECHNIK

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

Liebe Mitglieder, liebe Leser!

Bewegte Zeiten liegen hinter uns, spannende Zeiten liegen vor uns. Nach der Wahl vom 23. Februar besteht die Hoffnung, dass einiges wieder vom Kopf auf die Füße gestellt wird. Heizungsgesetz, Mietpreisbremse aber zu hoffen ist auch auf einen Stopp des wirtschaftlichen Niedergangs, der sich letztendlich auch auf die Immobilienpreise sowie die Wohnungswirtschaft niederschlägt. Stillstand ist Rückschritt. Den gilt es gerade auch im Bereich des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums zu überwinden. Dazu trägt ebenfalls die Messe "Haus & Co. - Bauen, Wohnen, Modernisieren" bei, auf der wir auch in diesem Jahr wieder vertreten sind.

Wie neue Wege bei Sanierungen gegangen werden können, zeigt der Innungsbericht dieser Ausgabe. Serielles Sanieren schont die Nerven der Bauherren durch verkürzte Präsenzzeiten auf der Baustelle, trägt aber auch dem Fachkräftemangel Rechnung. Ein Paxisbeispiel eines Innungsbetriebs, exklusiv für Sie als HuG-Mitglied.

Innovative Ideen wären auch beim Thema Grundsteuer gefragt; stattdessen werden diejenigen zur Kasse gebeten, welche die Struktur unseres Landes positiv prägen und das Land tragen. Einfamilienhäuser mit großem Garten sind die Verlierer der Grundsteuerreform. Betonbunker sind die Gewinner. Das Aufstiegsversprechen, Anreize der Eigentumsbildung hin zu Haus mit Garten werden mit dieser Grundsteuer beerdigt. Dies wirkt über den fiskalischen Effekt hinaus und prägt ein Land im schlechtesten Fall über Generationen. Die gesellschaftliche Abwärtsspirale ist in Gang gesetzt.

Ob und wie Sie sich dagegen wehren können, erfahren Sie in unserem "Nachgemessen"-Interview mit dem Architekten und Gutachter Frank Anders aus Schlat.

Über die Entwicklungen zur Grundsteuer, den Fortgang der Klagen von HuG sowie dem Landesverbands des Bunds der Steuerzahler, können Sie sich stets auf unserer Seite im weltweiten Netz (www.hug-gp.de) informieren. Warum jeder Vermieter künftig eine E-Mail-Adresse haben muss und welche weiteren Forderungen und Bestimmungen der Gesetzgeber bereit hält, erfahren Sie wie immer in unseren informativen Beiträgen des Zentralverbands.

Bitte lassen Sie unbedingt auch uns Ihre E-Mail-Adresse zukommen - sofern noch nicht geschehen. Anhand aktueller Urteile versuche ich Ihnen Orientierung bei der Rechtsprechung aus Sicht der Eigentümer zu geben. Bei den Leserfragen sehen Sie nicht nur, dass Sie mit Herausforderungen nicht alleine sind, sondern, dass auch andere Eigentümer damit zu kämpfen haben - vor allem aber, dass Sie mit Haus & Grund einen starken und kompetenten Partner an Ihrer Seite haben.



Es grüßt Sie herzlich

Ihr



Volker Schwab, Vorsitzender Haus & Grund Göttingen und Umgebung e.V.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG

GRUNDSTEUERREFORM UND MIETSPIEGEL BEWEGEN DIE MITGLIEDER



Neben Neuwahlen standen bei der diesjährigen Mitgliederversammlung der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus und Grund Göppingen und Umgebung e.V. aktuelle politische Themen im Zentrum der Grußworte und Gespräche. Vor allem die Grundsteuerreform sowie der Göppinger Mietspiegel bewegten die Mitglieder, so der Göppinger HuG-Vorsitzende Volker Schwab. Mit 4.489 Mitgliedern konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Mitgliederzuwachs im mittleren drestelligen Bereich verzeichnet werden.

Der seit 2018 im Amt des Vorsitzenden amtierende und in seinem Amt bestätigte Göppinger Rechtsanwalt betonte, dass bei der Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine Anpassung an ortsübliche Mieten vorgenommen werden müsse. Als zentrale Herausforderung sieht Schwab derzeit, Arbeitseinkommen in Krisenzeiten und bezahlbaren Wohnraum in Einklang zu bringen. „Da spielt der Mietspiegel eine wichtige Rolle“.

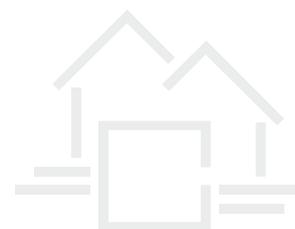
Auch Göppingens Oberbürgermeister Alex Maier ging in seinem Grußwort auf das Thema ein: „Gut, wenn man mit dem Mietspiegel wieder Planungssicherheit hat. Wichtig sei es, alle Perspektiven einzubringen, allen gerecht zu werden. „Es ist nicht schwarz oder weiß“, so Maier. Weitgehende Einigkeit herrschte beim Thema Grundsteuer. „Es ist schwierig, wenn eine Ungerechtigkeit durch eine andere ersetzt wird“, sagte OB Maier mit Blick auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts und das daraus resultierende Ergebnis. Göppingen werde ab 1.1.25 eine Telefon-Hotline und einen E-Mail-Kontakt zur Information unterhalten. Eine Überarbeitung sei „grundsätzlich richtig, aber man hätte es handwerklich besser machen können“, findet Maier. **Er merkte auch an, dass der Einfluss der Kommunen für Korrekturen gering sei.** Dies bestätigte auch der erst seit wenigen Wochen amtierende, neu gewählte

Landesvorsitzende von Haus und Grund Württemberg, Sebastian Nothacker: „Es wird schwer für Kommunen, eine gerechtere Form alleine mit den Hebesätzen hinzubekommen“; Landesvorsitzender Nothacker verwies auf die noch laufenden Klagen des Steuerzahlerbundes sowie von HuG gegen die baden-württembergische Ausgestaltung. Hier hofft er darauf, dass sie vom Bundesverfassungsgericht in letzter Instanz gekippt wird. Mieterbund sowie Haus und Grund seien sich in der Ablehnung einig. Unterschiedlicher fiel die Bewertung der „Grundsteuer C“ aus, bei der es um höhere Sätze für unbebaute Innenstadgrundstücke geht, wie sie beispielsweise Tübingen eingeführt hat. Hier setzt Göppingens OB Maier auf den „steuernden Effekt“, der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Schonung „der grünen Wiese“ – was er aber genau im Auge behalten will und nicht um jeden Preis neue Bürokratie schaffen will. Während Nothacker fürchtet, dass Eigentümer dadurch zum Verkauf gezwungen werden könnten und damit das Feld für Spekulanten bereitet würde. „Eine immer weitere Erhöhung der Steuerlast wird sicher nicht zu niedrigeren Wohnkosten führen. Bezahlbaren Wohnraum schafft man mit privaten Eigentümern“.

Hoffnung setzen die Vertreter von Haus und Grund auf einen im Raum stehenden Regierungswechsel im Bund. Landesvorsitzender Nothacker erwartet, dass „wieder wirtschaftliche Vernunft einkehrt und die Mietpreisbremse abgeschafft wird“. Sollte dies nicht der Fall sein, werde Haus und Grund dagegen klagen. Auch „Habecks Heizungshammer“ fand Erwähnung. Hoffnung, dass sich eine neue Regierung mehr um Belange der Eigentümer kümmert, hegt der Göppinger Vorsitzende Volker Schwab: „Schlimmer als bisher kann es ja nicht kommen“.



Lina Haag wurde für ihre 25-jährige Beiratsmitgliedschaft ausgezeichnet.



Einig waren sich die Redner, dass es in Göppingen keine besondere Bedrohungslage gebe, auch nicht nach innerhalb kurzer Zeit vorgefallener Gewalttaten. Hatten diese doch auch für Unruhe in der Mitgliederschaft von Haus und Grund gesorgt. „Unsicherheitsgefühl entsteht auch durch Angstmache“, bedauerte OB Maier und kritisierte dabei auch Entwicklungen in sozialen Medien scharf. Es gelte im Gespräch zu bleiben, auch bezüglich vorhandener Probleme.

Die Zahlen des Vereins sowie den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr stellte der stellvertretende Vorsitzende Johann Zetterer vor, der bei den Wahlen in seinem Amt bestätigt wurde. Weitere Wahlen fanden für Beiratsposten statt. Timm Engelhardt, Alexander Gonzalez, Hans-Joachim Mund, Axel Raisch, Andrea Rapp, Sarah Schweizer, Mona Wolf-Leischner wurden bestätigt. Neu gewählt wurden Frank Anders und Andreas Schmid. Als Kassenprüfer wurden Lina Haag und Jürgen Schmid im Amt bestätigt. Aufgrund gestiegener Kosten und Abgaben beschloss die Mitgliederversammlung eine Beitragsanpassung um 10 Euro.



Vielen Dank für die tolle Arbeit, die Haus und Grund macht. Bin froh, dass es Haus und Grund gibt, dass es Beratung und Unterstützung bei hochkomplexen Themen gibt. Wir brauchen mehr Menschen im Eigentum.



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**

NEUE ANSPRECHPARTNER FÜR IHRE ANLIEGEN

DENISE HERBEL



Denise Herbel, 33 Jahre jung, 1 Kind, gelernte technische Zeichnerin.

Zuvor arbeitete sie 10 Jahre als Einkäuferin in einem Maschinenbauunternehmen.

Im November 2024 wagte sie den Schritt als Quereinsteigerin in die Immobilienbranche. Bei der Haus & Grund Göppingen Service GmbH ist sie nun für die Bearbeitung und Koordination von Versicherungsfällen bzw. Schäden verantwortlich.

Die damit verbundene Korrespondenz mit Versicherungen, Schadensmanagementfirmen und den betroffenen Eigentümern erfolgt durch Frau Herbel. Zusätzlich unterstützt sie bei der Beauftragung und Überwachung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der verwalteten Objekte.

JENS AVE



Nachdem Jens Ave nach Abschluss der Ausbildung zum Bankkaufmann - Finanzassistenten bei der KSK Esslingen-Nürtingen dort noch ein paar Jahre tätig war, widmete er sich ab 2017 dem Studium der Immobilienwirtschaft, welches er 2021 abschloss. Während des Studiums hat er Einblick erhalten in das Facility-, Asset- und

Fonds-Management, ist dann aber seither in der Projektentwicklung tätig gewesen. Die drei Buchstaben E, S, und G hatten für ihn während des Verfassens seiner Thesis schon große Bedeutung, denn das Thema handelte vom Green Deal der EU, dort stehen die Buchstaben für "Environmental", "Social" und "Governance". Dem EU Green Deal stehe er heute kritischer gegenüber, ganz im Gegensatz zu dem, was die Buchstaben bei Haus und Grund bedeuten: Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Er freut sich darauf, die Verwaltung mit seiner Expertise effizient zu gestalten und die Interessen der Eigentümer bestmöglich zu vertreten.



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.

Einen kompetenten Partner für den Immobilienverkauf?

**Dafür haben
wir
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



NACHGEMESSEN

INTERVIEW MIT ARCHITEKT UND GUTACHTER FRANK ANDERS

GRAUSEN BEI DER GRUNDSTEUER: WAS KANN ICH JETZT NOCH TUN?

Man hat es kommen sehen, und dennoch waren Schock und Ärger groß über die teils scheinbar an Maßlosigkeit grenzenden Grundsteuerbescheide, die zu Beginn des Jahres ins Haus flatterten. Lapidare Sätze wie "Wer jetzt hohe Steigerungen hat, hat bisher zu wenig bezahlt", gehen von einem Staats- und Steuerverständnis aus, das verantwortungsbewussten Bürgern, Eigentümern und Steuerzahlern fremd ist. Für manche Eigentümer stellt sich schlicht die Frage nach der Bezahlbarkeit. Für Geschichten, Erinnerungen, Bedeutung von Haus und Grund als immateriellem Wert ist kein Platz während kühler Rechenbeispiele, bei denen oft genug der Neid den spitzen Bleistift führt. Was aber kann jetzt noch konkret im Einzelfall getan werden, um die Steuerlast zu mindern und eine gerechtere Bewertung mancher Grundstücke zu erreichen. Wir sprachen mit HuG-Beiratsmitglied, Architekt Frank Anders, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Schlat.

Was müssen Eigentümer beachten, die sich jetzt noch gegen zu hoch und unverhältnismäßig erscheinende Grundsteuerbescheide wehren möchten?

Frank Anders: Die meisten haben ihren Grundsteuerveranlagungsbescheid schon bekommen. Wer da deutlich mehr bezahlen muss und es versäumt hat, gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch einzulegen, wird sich überlegen, ob er sich heute noch gegen die Grundsteuererhöhung wehren kann. Und tatsächlich lässt es eine Sonderregelung zu, einen Antrag auf Neufestsetzung des Grundsteuerwerts 01.01.2025 beim Finanzamt zu stellen. Wer so vorgehen

möchte, muss allerdings bis zum 30. Juni 2025 unbedingt auch ein qualifiziertes Gutachten beauftragen.

Es muss also nicht bis Ende Juni beim Finanzamt vorliegen, sondern nur beauftragt sein?

Frank Anders: So ist es, eine Einreichung ist auch später noch möglich! Dann wird es rückwirkend berücksichtigt – wenn es inhaltlich begründet und den Vorgaben entsprechend ist. Natürlich hängen die Erfolgsaussichten vom Einzelfall ab.

Und danach? Entweder jetzt einen Antrag beim Finanzamt stellen oder für immer schweigen?

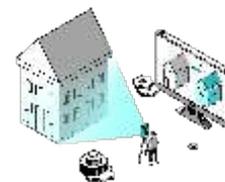
Frank Anders: Nein, auch danach steht dieser Weg noch offen. Nur, dann wird es eben nicht mehr rückwirkend zum 1.1.2025 angerechnet.

„Hängt vom Einzelfall ab“, haben Sie gesagt. Lässt sich ganz grob und pauschal sagen, wer es in Erwägung ziehen sollte, ein Gutachten anzufragen, beziehungsweise für wen es aussichtslos ist?

Frank Anders: Es kann sinnvoll sein, wenn ein Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken derselben Bodenrichtwertzone nur eingeschränkt nutzbar ist. Meiner Erfahrung nach haben zum Beispiel diejenigen eine Chance, die ein übergroßes Grundstück besitzen ab circa 750 Quadratmetern auf dem eine definierbare Teilfläche ab circa 250 Quadratmetern als Gartenfläche ansetzbar ist, wenn dort keine Bebauung zulässig ist. Dann kann man diese Fläche als Gartenland ausweisen. Die Abweichung vom

MEHR TEMPO FÜR KLIMANEUTRALE GEBÄUDE

ENERGIESPRONG: DER SCHNELLE, BEQUEME UND NACHHALTIGE SPRUNG NACH VORNE



Deutschland steckt im Sanierungsstau: Rund drei Viertel der 21 Millionen deutschen Gebäude sind entweder gar nicht oder nur unzureichend gedämmt, werden mit Gas oder Öl beheizt und verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie als heutzutage technisch möglich wäre. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, müssten rein rechnerisch rund 2.000 Gebäude pro Tag energetisch modernisiert werden, rechnet Michael Göser vom gleichnamigen Holzbaubetrieb in Rechberghausen vor. „Mit herkömmlichen Verfahren ist diese Mammutaufgabe nicht zu schaffen. Zumal die dafür notwendigen Fachkräfte fehlen.“ Sanieren müsse somit völlig neu gedacht und komplett anders organisiert werden – digitaler, automatisierter, standardisierter. „Seriell Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip ermöglicht es, mit weniger Fachkräften mehr Bestandsgebäude in kürzerer Zeit fit für die klimaneutrale Zukunft zu machen“, erklärt der Diplomingenieur aus Rechberghausen.

SERIELLES SANIEREN NACH DEM ENERGIESPRONG-PRINZIP: WAS IST DAS GENAU?

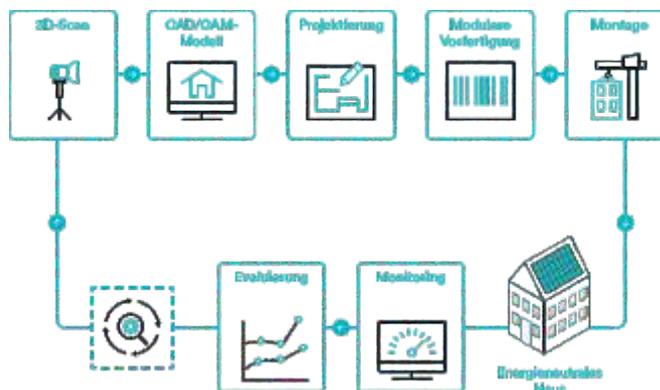


Energiesprong ist ein in den Niederlanden entwickeltes innovatives Konzept zur seriellen Sanierung, das digitale Planung mit industrieller Präfabrikation und standardisierten Prozessen kombiniert, erklärt Michael Göser. Während bei der konventionellen Sanierung rund 90 Prozent der Arbeiten manuell und kleinteilig auf der Baustelle erfolgen, verlagert die serielle Sanierung einen Großteil der Arbeiten ins Werk. Die dort vorgefertigten Fassaden-, Dach- und Technikmodule werden auf der Baustelle nur noch montiert. Dadurch verkürzt sich die Bauzeit von mehreren Monaten auf wenige Wochen.

WIE FUNKTIONIERT EINE ENERGIESPRONG-SANIERUNG?

Die millimetergenaue Vermessung der zu sanierenden Gebäude per 3D-Laserscan und Drohnentechnik bildet den Startpunkt jedes Energiesprong-Projekts. Aus den verdichteten Messdaten wird ein BIM-Modell generiert. Dieser „digitale Zwilling“ ist die Planungsgrundlage für die Produktentwicklung und Vorfertigung der Dach-, Fassaden- und Technikmodule. „Die Fassadenelemente werden inklusive Dämmung, Fenstern, Lüftung, Leerrohren und gewünschter Oberfläche in unserer Werkstatt

passgenau in gleichbleibend hoher Qualität vorgefertigt“, erklärt Göser. Im Anschluss werden die maßgeschneiderten Elemente per Tieflader zur Baustelle transportiert und am Gebäude montiert. Ebenfalls vorgefertigt sind Haustechnik-Module, die vor Ort nur noch angeschlossen werden. Auch in die Fassadenelemente integrierte TGA-Lösungen sind möglich. Energiesprong-Sanierungen lassen sich in den meisten Fällen in bewohntem Zustand durchführen.



Ihn selbst habe das Verfahren überzeugt als er durch die Zusammenarbeit mit der Wohnbaugesellschaft Esslingen damit in Kontakt gekommen sei, berichtet Michael Göser. Seit mittlerweile drei Jahren stehe er dazu auch in Kontakt mit der DENA, der Deutschen Energie-Agentur.

UND WIE SIEHT ES IN DER PRAXIS AUS?



„In Bad Boll sanieren wir derzeit ein in den 60er Jahren erbautes Zweifamilienhaus nach dem Energiesprong-Verfahren komplett“, berichtet der Diplomingenieur. Ausschlaggebend für den Auftraggeber sei der Nachhaltigkeitsgedanke gewesen. Es sollte keine Dämmung mit Styropor und Glaswolle werden. „Stattdessen haben wir das Gebäude komplett vermessen und dreidimensional digital auf dem Rechner sozusagen wieder aufgebaut. Anhand dieses digitalen Zwillings erfolgte die Planung in unserem 3D-Programm in enger Abstimmung mit dem Bauherrn.“ Im Januar wurde das Material bestellt, im Februar wurde mit dem Aufbau in der Göser-Firmenhalle in Rechberghausen begonnen. Die Fertigstellung ist noch im ersten Halbjahr 2025 vorgesehen. Auch die Bauzeit vor Ort sei ein Argument für den Bauherrn gewesen, weiß Göser. Auf der Baustelle verkürzt sich diese um rund die Hälfte. Je nach Planung kann sie bis auf ein Drittel zurückgehen.

Aus Gründen der Bauqualität und aus ökologischen Überlegungen wird derzeit in Rechberghausen ein Dreifamilienhaus ebenfalls mittels serieller Sanierung aufgestockt. Da das Dach ohnehin reparaturbedürftig war, fiel die Entscheidung eine weitere vollwertige Wohnung im obersten Stock zu schaffen. Auch die finanzielle Förderung spielte eine Rolle. Denn, diese sei nicht unerheblich, da „es vom Gesetzgeber so gewünscht ist, bei Bestandsgebäuden weitere Wohneinheiten aufzusatteln anstatt weitere Flächen zu versiegeln“, so Göser.



WIE SIEHT ES MIT DER FINANZIELLEN FÖRDERUNG AUS?

Bei der seriellen Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip werden die Sanierungsinvestitionen größtenteils über eingesparte Energie- und Instandhaltungskosten refinanziert. Eine zentrale Rolle spielt dabei der NetZero-Standard. Nach der Sanierung erzeugen die Gebäude (durch Photovoltaik auf dem Dach und gegebenenfalls Teilen der Fassade) im Jahresdurchschnitt so viel erneuerbare Energie, wie die Bewohnerinnen und Bewohner für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigen. „Im Idealfall wird die Modernisierungsumlage durch hohe Energieeinsparungen von bis zu 90 Prozent und dauerhaft günstigem, selbst erzeugtem Mieterstrom kompensiert“, erklärt der Holzbauunternehmer aus dem Schurwald. Damit eröffnen sich neue Perspektiven für die klima- und sozialverträgliche Bestandssanierung. Hinzu kommen weitere kostensenkende Faktoren, wie eine schnellere Umsetzung, Planungssicherheit, höhere Qualität und eingesparte CO₂-Kosten. Perspektivisch werden die Kosten für serielle Sanierungslösungen durch Digitalisierung, Prozessoptimierung, Automatisierung und Skaleneffekte weiter sinken.

Wie bei allen Innovationen sind die Kosten serieller Sanierungslösungen im Vergleich zu herkömmlichen Verfahren derzeit noch höher. Diese Wirtschaftlichkeitslücke wird durch den 15-prozentigen Bonus im Rahmen

der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) geschlossen. Damit sind serielle Sanierungslösungen bei deutlich schnellerer Umsetzung bereits heute auf dem Kostenniveau konventioneller energetischer Modernisierungen. Die Förderung besteht aus zinsvergünstigten Krediten von bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit, die ein bis zwei Prozentpunkte unter den marktüblichen Zinskonditionen liegen. Hinzu kommen Tilgungszuschüsse, die sich im günstigsten Fall auf 45 Prozent summieren können, was einer Förderung von 67.000 Euro pro Wohneinheit entspricht. Damit hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die Weichen für eine breite serielle Sanierungswelle gestellt.



WIE STEHT ES UM DIE PLANUNGSSICHERHEIT?

Doch steht diese Förderung auch nach einem Regierungswechsel im Bund auf stabilen Beinen? Dieses Programm wurde schon unter der letzten CDU-geführten Bundesregierung ins Leben gerufen. Daher ist es unwahrscheinlich, dass nach dem absehbaren Regierungswechsel eine Abschaffung zur Debatte stehen könnte, sagt Michael Göser und ergänzt: „Zudem haben wir einen guten Draht zur KfW – beste Voraussetzungen also für eine Energiesprung-Sanierung mit Hand, Fuß und Förderung.“

Bei der Baumaßnahme Dreifamilienhaus in Rechberghausen sei sogar 20% mehr Förderung für das Gesamtprojekt gewährt worden als ursprünglich eingeplant, so dass es alles in allem deutlich günstiger werde als mit einer herkömmlichen Sanierung – „und das mit einem besseren Produkt“, betont Göser. Die rund 450.000 Euro teure Maßnahme werde zu rund 45 Prozent gefördert. Diesen Beispielen könnten weitere Bauherren im Kreis folgen.

KONTAKT: michael.goeser@holzbau-goeser.de

EIN „WORDING“ ÜBER ÄPFEL UND BIRNEN!

Was bitte schön versteht man denn unter Wording? Dieser Begriff lief mir bewusst vor einigen Wochen zum ersten Mal über den Weg bzw. fand genau genommen über den Monitor den Weg in meine Gehirnzellen. Es ging um einen Artikel, welcher sich mit dem Vorschlag des Wirtschaftsministers Habeck zur Einbeziehung von Kapitaleinkünften in die Krankenversicherung befasste. Dort konnte man sich das „Offizielle Wording“ der Parteiführung der Grünen an die Parteibasis zu diesem Themenkomplex herunterladen, natürlich ganz modern in Form eines „FAQ.“ Mein anschließendes Brainstorming (neudeutsch für „intensives Nachdenken über Ideen“ durch eine oder mehrere Personen) brachte mich zu folgender Erkenntnis: Also so geht Politik heutzutage: Die oben geben vor, die unten plappern einfach nach. Ja, das ist zumindest rationell und erspart nebenbei auch das eigene Nachdenken.

Nun ist das sicher keine Erfindung der Grünen, sondern wohl gelebter Alltag in allen Parteien. Mir ist jedoch gleich ein weiteres Beispiel für ein (leider) sehr erfolgreiches „Wording“ eines Ministerpräsidenten eingefallen, der die Ungereimtheiten des neuen Grundsteuerrechts in seinem Bundesland zu rechtfertigen suchte. Sinngemäß brachte er in einer im SWR wiedergegeben Pressekonferenz zum Ausdruck, dass er die Aufreglichkeiten um die neue Grundsteuer nicht verstünde. Denn diejenigen Eigentümer, die jetzt im neuen Recht mehr zahlen müssen, hätten im alten Recht einfach zu wenig bezahlt. Es sei daher nur gerecht, wenn die, die bisher zu viel bezahlt haben, jetzt eben entlastet werden.

Einmal in der Welt, hört und liest man dieses „Wording“ nun landauf und landab. Von Politikern und Journalisten. Aber stimmt es überhaupt? Wobei wir jetzt zu den oben genannten Obstsorten kommen. Jeder kennt die Redensart mit den Äpfeln und den Birnen. Wobei jetzt die Äpfel für das alte Grundsteuersystem stehen, basierend auf den Einheitswerten, und die Birnen das neue Grundsteuerrecht symbolisieren, basierend nur auf dem Wert für den Grund und Boden. Das BVerfG hatte ja vor einigen Jahren – wenig überraschend – festgestellt, dass die alte Einheitsbewertung auch für die Zwecke der Grundsteuererhebung gegen die Verfassung verstoße. Zuvor hatte es die Anwendung der Einheitswerte schon für die Zwecke der Vermögensteuer und der Erbschaftsteuer als verfassungswidrig erkannt. Bei der alten Einheitsbewertung umfasste jeder Grundstückswert den Bodenwert, den Wert der Gebäude und den der Außenanlagen (§ 78, § 83 BewG). Die Wertermittlung beruhte auf den Wertverhältnissen des Hauptfeststellungs-

stichtags 01.01.1964. Alle bebauten Grundstücke waren nach differenzierten, aber letztlich einheitlichen Regeln zu bewerten. Produziert wurden somit immer Äpfel. Zwar unterschiedlich groß und schön, aber immerhin in Form und Inhalt vergleichbar. Nach dem neuen Grundsteuerrecht – und zwar so nur in Baden-Württemberg – spielt die Art der Bebauung sowie die Bebaubarkeit des Grundstücks überhaupt keine Rolle (mehr). Man hat eine ganz neue Bewertungsmethodik und damit - bildlich gesehen - eine neue Obstsorte geschaffen, nämlich Birnen.

Und wie jeder weiß, sollte man Äpfel und Birnen nicht vergleichen! Zumindest sollte man das „Wording“ nicht einfach nachplappern!

Es grüßt Sie
Ihr Johann Zetterer

Immobilienverkauf? Wir nehmen Ihnen die Arbeit ab, damit Sie sich auf die schöneren Dinge des Lebens konzentrieren können.







Tel. 0176-20088634
Ihr lokaler Immobilienmakler
 E-Mail: info@mwimmobilien-gmbh.de
 Web: www.mwimmobilien-gmbh.de



MW Immobilien

**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.



BAU-INNUNG
Göppingen



BÄCKER-INNUNG



DACHDECKER-
INNUNG



ELEKTRO-INNUNG



FRiseur
Innung
Göppingen
FRiseur UND
KOSMETIK-INNUNG



KAROSSERIE- UND
FAHRZEUGBAUER-
INNUNG



METALL-INNUNG



MECHANIKER-
INNUNG



RAUM AUSSTATTER-
INNUNG



SCHREINER-INNUNG



STUCKATEUR-INNUNG



INNUNG DES
KRAFT-
FAHRZEUGGEWERBES



INNUNG SANITÄR HEIZUNG
KLEMPNEREI



ZIMMERER-INNUNG



Kreishandwerkerschaft
Göppingen

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



DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

EINFACHER ZUM SONNENSTROM VOM BALKON

STECKERSOLARGERÄTE SIND PRIVILEGIERTE MAßNAHMEN



Die Montage von Balkonkraftwerken gehört seit Kurzem zu den privilegierten Maßnahmen. Wohnungseigentümer können so einfacher selbst Strom aus Sonne produzieren. Diese Tipps helfen bei der Umsetzung.

Bei der Energiewende setzt Deutschland auf Wind und Sonne. Wohnungseigentümer, die auf ihrem Balkon ein eigenes kleines Sonnenkraftwerk installieren wollen, profitieren von einer Ergänzung im Wohnungseigentumsgesetz. Sie räumt Eigentümern einen rechtlichen Anspruch auf Steckersolargeräte ein. Dazu wurde in § 20 Absatz 2 der Katalog der privilegierten baulichen Maßnahmen erweitert. Formal brauchen Eigentümer zwar weiterhin einen Zustimmungsbeschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), weil Balkone zum Gemeinschaftseigentum gehören. Die GdWE kann aber, anders als vorher, ihre Erlaubnis nur aus triftigem Grund verweigern.

Wenn es um das Wie der Montage geht, bleibt der GdWE ein Mitspracherecht. Sie kann unter anderem Auflagen zu Farbe, Form und Größe der Solarmodule, zu Technik, Sicherheit und Versicherung sowie Art der Installation festlegen. Diese Vorgaben müssen Eigentümer beim Anbringen ihres Minikraftwerks einhalten. Andernfalls kann die GdWE den Rückbau verlangen.

GUT VORBEREITETER BESCHLUSSANTRAG HILFT BEI ZUSTIMMUNG

Am besten bereiten potenzielle Sonnenstromproduzenten ihren Beschlussantrag für die GdWE-Versammlung systematisch vor. Das macht Arbeit. Aber je konkreter die Beschreibung der geplanten Maßnahme, desto besser. Das Vorhaben wird für die anderen Eigentümer nachvollziehbar und verständlich und erleichtert ihnen das Go. Das sollte der Antrag enthalten:

Auf jeden Fall Größe und Zahl der Module. Eine beigefügte Bauskizze veranschaulicht, wie die Anlage am Balkon aussehen wird. Darüber hinaus sind Informationen zur Leistungsfähigkeit – zulässig sind maximal 800 kWpeak (Watt) – und den Anschlüssen ins Hausnetz hilfreich. Denn über diesen Punkt diskutieren GdWEs häufig. Manche befürchten Kurzschlüsse. Geeignete Stecker wirken Bedenken und Stromausfall entgegen. Zum einen gibt es den sogenannten Wieland-Stecker. Zum anderen sind jetzt auch Schuko-Stecker im Außenbereich zulässig. Der VDE hat die entsprechende neue Norm erarbeitet (DIN VDE V 0126-95). Wohnungseigentümer erhalten die technischen Details für ihren Antrag von Fachfirmen. Ratsam ist, die Informationen bei dem Betrieb einzuholen, der das Steckersolargerät fachgerecht anbringt.

HAFTPFLICHT GEHÖRT DAZU

Der Nachweis, dass die private Haftpflichtversicherung für mögliche, von der Anlage verursachte Schäden an Mensch und Gebäude aufkommt, rundet die Unterlagen für die Eigentümerversammlung ab. Ist alles bedacht, sollten die wesentlichen Argumente gegen Minikraftwerke entkräftet sein. Vor dem entscheidenden GdWE-Treffen stimmen sich Wohnungseigentümer mit der Verwaltung ab. Sie unterstützt nicht nur bei der Formulierung des Beschlussantrags, sondern weiß wahrscheinlich auch, ob noch mehr Eigentümer Balkonkraftwerke haben wollen. Dann bietet es sich an, über eine gemeinschaftliche Lösung nachzudenken. Bleibt es bei der Solo-Lösung, trägt der antragstellende Wohnungseigentümer die Kosten für sein Balkonkraftwerk allein.



FRANK ANDERS
Dipl.-Ing. - Freier Architekt - Sachverständiger

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Birkenweg 13
73114 Schlat b. Göppingen
info@bueroanders.de

Tel. 07161 / 811 677
Fax 07161 / 811 695
www.BueroAnders.de

NEUERUNGEN 2025

TIPPS FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER



UNTERSTÜTZUNG FÜR SELBSTNUTZER: ES GIBT MEHR LASTENZUSCHUSS

Die Ausgaben für das Wohnen in den eigenen vier Wänden bringen einige Eigentümer an den Rand des finanziell Verkräftbaren. Sie haben Anspruch auf Hilfe. Neben Mietern steht auch selbst nutzenden Wohnungseigentümern Wohngeld zu. Es heißt nur anders: Lastenzuschuss. Er wurde zum 1. Januar 2025 um 15 Prozent erhöht. Mit der deutlichen Anpassung nach oben will der Staat helfen, die gestiegenen Kosten für Energie und Lebenshaltung aufzufangen. Für Wohnungseigentümer spielt auch die zunehmende Zinsbelastung eine Rolle.

Lastenzuschuss wird bei der Wohngeldstelle von Kommunen oder Kreisen beantragt. Die Sozialleistung wird monatlich gezahlt und für jeweils höchstens ein Jahr gewährt. Nach Ablauf eines Jahres kann ein Weiterbewilligungsantrag gestellt werden, wenn die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind. Die Zuschusshöhe ist von Ort zu Ort unterschiedlich. Ausschlaggebend für die Berechnung sind das Gesamteinkommen des Haushalts, Zahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder sowie die mit dem Wohneigentum verbundenen monatlichen Kosten. Dazu gehören Kreditzinsen und Tilgung, Grundsteuer, Müll, Abwasser und Wasser, teilweise Heizkosten, Instandhaltungs- und Verwaltungsausgaben sowie Versicherungen für die selbst genutzte Eigentumswohnung. Selbstnutzer, die Bürgergeld, Sozialhilfe oder Grundsicherung bekommen, haben keinen zusätzlichen Anspruch auf Lastenzuschuss, weil der Doppelbezug von Sozialleistungen ausgeschlossen ist.

AUFBEWAHRUNGSFRISTEN: BELEGE KÖNNEN FRÜHER VERNICHTET WERDEN

Der Jahreswechsel ist eine gute Gelegenheit zum Ausmisten. Das gilt auch für Belege, die Wohnungseigen-

tümer über die Zeit ansammeln. Von 2025 an verkürzen sich Fristen. Papier, Ordner, Dateien. Wohnungseigentümer kommen um ein gewisses Maß an Bürokratie nicht herum. Die Unterlagen fressen Platz. Egal, ob in der Wohnung oder im Computer. Und die Pflicht, Buchungsbelege – Rechnungen, Kostennachweise, Kontoauszüge – über Jahre aufzubewahren, ist da wenig hilfreich. Zum Stichtag 1. Januar 2025 schafft das sogenannte Bürokratieentlastungsgesetz IV Abhilfe: Es sieht die Verkürzung der Aufbewahrungspflicht von zehn auf acht Jahre vor. Nach Ende dieser Frist können die Belege vernichtet werden. Die neue Regel ist auf all die Unterlagen anzuwenden, deren Aufbewahrungszeit am 31. Dezember 2024 noch lief. Buchungsbelege, die digital abgelegt sind, können ebenfalls entsprechend früher gelöscht werden.

Trotz dieser Erleichterung ist Zurückhaltung geboten. Wer noch mit dem Finanzamt um Steuerfragen ringt, sollte die Belege erst in den Aktenvernichter stecken oder die Löschtaste drücken, wenn die Dinge mit der Finanzverwaltung abschließend geklärt sind.

KURZ NOTIERT

Die Aufbewahrungspflicht beginnt mit Schluss des Kalenderjahres, in dem der Beleg verbucht wurde. 2024 gilt noch die alte, zehnjährige Aufbewahrungsfrist. Haben Wohnungseigentümer also 2013er-Rechnungen erst 2014 verbucht, lief die Aufbewahrungsfrist Ende des Jahres aus. Damit können seit dem 1. Januar 2025 die Buchungsbelege für das Jahr 2014 vernichtet werden.

FÄRBER
IMMOBILIEN

Immobilienverkauf der neuen Generation

all-around
360°
Besichtigung

Jetzt informieren!
07162 / 9413727

Ziegelstraße 47 | 73084 Salach
www.faerber-immobilien.de



Zerstörungsfreie Sanierung
von maroden Trinkwasserleitungen
– ohne Epoxydharz

25 Jahre Erfahrung



07161 941564 | sickgmbh.de



FLORIAN SPIEGELHALDER
STEUERBERATER



DER STEUERBERATER
IM ZENTRUM VON
EISLINGEN

In Bürogemeinschaft mit



SILVIA NEVES DE OLIVEIRA
Rechtsanwaltskanzlei

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

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)



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

Volksbank Göppingen




elements
BAD • HEIZUNG • FREIZEIT

DIE WELT Service-Champions
ELEMENTS ist Service-Champion

DER EINFACHSTE WEG ZUM NEUEN BAD
DIE BADAUSSTELLUNG IN IHRER NÄHE.

DAHLERSTR. 20
73054 EISLINGEN
T +49 7161 94026 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 MEZZINGEN
T +49 7123 93418 0
MEZZINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE

ELEMENTS-SHOW.DE

WIE BEI DAS FACH-HANDBUCH

Kaufen, mieten, verkaufen oder vermieten:

Wir bringen Menschen und Objekte zusammen!

Ganz gleich ob Sie Anbieter oder Interessent sind – unsere kompetente Beratung sorgt dafür, dass sich Ihre Vorstellungen erfüllen. Verlassen Sie sich einfach auf uns.

Beim Verkauf steht nicht nur der bestmögliche Preis im Vordergrund. Wir finden für Ihre Immobilie den richtigen Käufer und stellen dabei unsere gesamte Servicepalette von der Wertermittlung über die Vermarktung bis zur notariellen Beurkundung des Kaufs in Ihren Dienst – zu fairen, stets nachvollziehbaren Konditionen.

Besuchen Sie uns im Web unter:
www.edelmann-gp.de

Viele zufriedene Verkäufer bestätigen: Optimale Ergebnisse entstehen dort, wo Erfahrung und persönliches Engagement Hand in Hand gehen. Sprechen Sie deshalb mit uns, wenn Sie eine Immobilie veräußern möchten.

Familiengeführt. Zuverlässig. Transparent: Als Traditionsunternehmen setzen wir vom ersten Tag an auf gründliches Arbeiten, kompetenten Service und ein faires Miteinander. Wir halten, was wir versprechen – dafür stehen unsere engagierten Mitarbeiter mit ihrem gesammelten Know-how.

Die Unternehmensgruppe Edelmann ist heute eine der renommiertesten Adressen in der gesamten Region rund um Göppingen und ein verlässlicher und kompetenter Ansprechpartner in allen Immobilienfragen. Vertrauen auch Sie auf unsere langjährige Erfahrung.



Alles für Ihr Bauvorhaben –
von der Baulanderschließung
bis zum realisierten Projekt



Exactbau GmbH
Bernhard Edelmann

Kaufen, mieten, verkaufen
oder vermieten – wir bringen
Menschen und Objekte zusammen!



Immobilienverwaltung
Edelmann GmbH

Ihr Eigentum in besten Händen –
WEG-Verwaltung und
Mietverwaltung für Ihre Immobilie

Unternehmensgruppe Edelmann
Hauptstraße 48 · 73033 Göppingen

Tel.: 0 71 61 / 6001-0
Fax: 0 71 61 / 6001-43

Mail: info@edelmann-gp.de
Web: www.edelmann-gp.de



ELEKTRONISCHE BELEGE FÜR DIE MIETER UND WIDERSPRUCH PER E-MAIL



VERMIETENDE EIGENTÜMER UND IHRE MIETER MÜSSEN SICH 2025 AUF ZWEI WICHTIGE ÄNDERUNGEN EINSTELLEN. SIE BETREFFEN DIE BELEGEINSICHT UND KÜNDIGUNGEN.

In der ersten Änderung geht es um die Belegeinsicht. Die gute Nachricht auch für vermietende Wohnungseigentümer: Sie sind künftig berechtigt, Belege zur Betriebskostenabrechnung ausschließlich elektronisch zur Einsicht bereitzustellen. Zum Beispiel über eine Plattform. Das ist neu in § 556 Absatz 4 BGB verankert. Die digitale Bereitstellung erfüllt bereits das Einsichtsrecht der Mieter. Diese haben keinen Anspruch mehr, Unterlagen im Original in Papierform vorgelegt oder als E-Mail zugeschickt zu bekommen und auch keine Chance, analoge Einsichtnahme erfolgreich einzuklagen. Vermietende Wohnungseigentümer profitieren von der Neuregelung. Sie müssen weder aufwändig Termine mit Einsicht begehrenden Mietern vereinbaren noch Dokumente, die sie selbst online erhalten, zum Beispiel über das Eigentümerportal der Hausverwaltung, auszudrucken, um sie auf Papier vorzulegen. Beides spart Zeit und Kosten. Die digitale Bereitstellung ist kein Muss. Vermietende Eigentümer haben die Wahl, ob sie auf die digitale Möglichkeit umsteigen oder lieber, wie gewohnt, die Unterlagen analog zur Verfügung stellen. Im Umgang mit alten, wenig technikaffinen Mietern ist das höflicher.

WIDERSPRUCH GEGEN VERMIETERKÜNDIGUNG PER MAIL ERLAUBT

Bei der zweiten Änderung sollten Vermieter aufmerksam sein. Denn Mieter müssen einer Kündigung seit dem 1. Januar 2025 an nicht mehr schriftlich widersprechen. Stattdessen reicht die sogenannte Textform aus, wenn Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Härtefalls geltend machen. Bisher verlangte dieser Widerspruch Schriftform, also einen mit der Hand unterschriebenen Brief. Künftig können gekündigte Mieter ein-

fach E-Mails oder Messengernachrichten senden. Das müssen vermietende Wohnungseigentümer im Blick haben, sonst riskieren sie, dass ihre Kündigung ins Leere läuft.

KURZNOTIERT

Die beschriebene Einsicht-Neuregelung ist eine Folge des Bürokratieentlastungsgesetzes IV. Das sagt aber nichts zum Belegeinsichtsrecht von Wohnungseigentümern gegenüber der Verwaltung. Bedeutet für beide Seiten: Das Recht der Eigentümer auf analoge Einsichtnahme, beispielsweise im Büro der Verwaltung, beziehungsweise auf Kopien (gegen Bezahlung) besteht unverändert weiter.

ELEKTRONISCHE RECHNUNGEN

Die E-Rechnungs-Empfangspflicht kommt. Alle Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes – und damit auch private Wohnraumvermieter – müssen ab 2025 sogenannte E-Rechnungen empfangen können. Diese Regelung soll auch dann gelten, wenn die „Unternehmer“, zu denen auch private Wohnungsvermieter zählen, ausschließlich steuerfreie Umsätze des § 4 Umsatzsteuergesetzes (UstG) tätigen und damit auch keine Möglichkeit zu einer Option nach § 9 UStG haben.

E-MAIL-POSTFACH REICHT AUS

Der private Wohnungsvermieter muss somit ein Tool – zum Beispiel eine spezielle Software – oder ein geeignetes E-Mail-Postfach für den Empfang und die Verarbeitung von E-Rechnungen vorhalten, obwohl er keinen Vorsteuerabzug tätigt und keine Umsatzsteuer abführen muss. Nach Aussage aus dem Bundesfinanzministerium reicht die Vorhaltung eines E-Mail-Postfaches bereits aus, sofern nicht andere elektronische Übermittlungswege zwischen den beteiligten Unternehmern vereinbart worden sind. Sanktionen für Unternehmer, die ihrer Verpflichtung, seit dem 1. Januar 2025 E-Rechnungen empfangen zu können, nicht nachkommen, sieht das Gesetz derzeit nicht vor (Quelle: Antwort der Bundesregierung vom 16. August 2024 auf die schriftliche Frage Nr. 135 der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag für den Monat August 2024).

ZUM HINTERGRUND

Hintergrund der E-Rechnungs-Empfangspflicht sind Bestrebungen auf EU-Ebene, den Umsatzsteuerbetrug innerhalb der Europäischen Union einzudämmen. Hierzu wurde bereits vor einigen Jahren eine stufenweise Ein-

führung von E-Rechnungspflichten eingeführt, die es der Finanzverwaltung ermöglichen soll, die umsatzsteuerliche Richtigkeit von Rechnungen weitgehend automatisiert zu prüfen. Bisher konnten bestimmte private Rechnungsempfänger der Ausstellung einer Rechnung als E-Rechnung widersprechen. Diese Möglichkeit wird seit dem 1. Januar 2025 entfallen.

BITTE TEILEN SIE UNS IHRE E-MAIL ADRESSE MIT - SOFERN NOCH NICHT GESCHEHEN.

Senden Sie uns dazu eine E-Mail und geben Sie in der Betreffzeile bitte Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer (finden Sie umseitig auf dem Adresskleber dieses Heftes) an.

<https://www.hug-gp.de/informationmaterial-zugang/>

Start Leistungen Mitgliedschaft **Mitgliedsnummern** Service Center Wir über uns Kontakt

Anmeldung

Mitgliedsnummer

Passwort (Ihre Postleitzahl)

Unter dieser Adresse erhalten Sie als Mitglied Zugriff auf exklusive Informationen, Mustervorlagen sowie die veröffentlichten Ausgaben der Hausmitteilung



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

zendel
design & kultur im bad
seit 1886



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 Leberherz
Frehhofstr. 16
(Am Spitalplatz)
73033 Göppingen
Tel.: 07161 389994-0
E-Mail: marcel.wilsdorf@sparkassenversicherung.de
sv.leberherz@sv.de



WEG | REFORMIERT VON A-Z

ERHALTUNGSRÜCKLAGE



Je älter eine Immobilie ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass kurzfristig höherer Reparaturbedarf entsteht. Damit die Gemeinschaft dann auch über genügend Mittel verfügt, das Gemeinschaftseigentum zu erhalten, schreibt § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG fest, dass es zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört, eine angemessene Instandhaltungsrücklage anzusammeln. Die Eigentümer sollen also rechtzeitig Mittel ansparen, damit sie durch später anfallende Reparaturen nicht überfordert werden.

Jeder Eigentümer kann also verlangen, dass eine Instandhaltungsrücklage angesammelt wird. Wie hoch diese sein soll und wie sie angesammelt werden soll, können die Eigentümer jedoch frei entscheiden. Üblich sind monatliche Raten als Teil des Hausgeldes oder auch Sonderumlagen. Jeder Eigentümer muss sich an der Bildung der Rücklage entsprechend dem gesetzlichen oder vereinbarten Umlageschlüssel beteiligen.

Eine feste Höhe für eine „angemessene“ Instandhaltungsrücklage gibt es nicht. Die Eigentümer können diese also frei festlegen. Sie sollte sich allerdings an dem zu erwartenden Instandhaltungsbedarf orientieren. Dieser hängt stark von dem baulichen Zustand, dem Alter und der Größe des Gemeinschaftseigentums sowie den wirtschaftlichen Verhältnissen der Eigentümer ab.

Bei Neubauten wird als Faustregel ca. 1 Prozent des Kaufpreises veranschlagt. Die Instandhaltungsrücklage ist zweckgebunden. Wie ihr Name schon sagt, darf sie für alle Kosten rund um Instandhaltungsmaßnahmen genutzt werden. Für andere Zwecke, wie beispielsweise andere bauliche Maßnahmen oder die Deckung von laufenden Betriebskosten, dürfen die Mittel nicht verwendet werden. Sie können allerdings auch teilweise für andere Zwecke umgewidmet werden. In der Regel kann dies aber nur für

den Teil der Rücklage erfolgen, der die vorgesehene Höhe überschreitet. Über die Entnahme von Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage beschließen die Wohnungseigentümer mehrheitlich. Die Höhe der Entnahme und der Verwendungszweck müssen im Beschluss enthalten sein. Ein einzelner Eigentümer kann nicht verlangen, dass die Instandhaltungsrücklage für eine konkrete Reparatur verwendet wird.

Es besteht auch kein Anspruch darauf, dass für Reparaturen immer zuerst auf die Rücklage zurückgegriffen wird und erst im Anschluss andere Finanzierungswege ergriffen werden. Eine Rücklage dauerhaft unangetastet zu lassen, entspricht aber nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Instandhaltungsrücklage ist Teil des Gemeinschaftsvermögens. Es hat daher kein Eigentümer einen Anspruch darauf, dass er „seinen Anteil“ zurückerhält. Dies gilt auch bei einem Verkauf des Wohnungseigentums.

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

WOHNUNGSEIGENTUM VERWALTUNGSUNTERLAGEN PER E-MAIL SENDEN?



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

Nach § 18 Absatz 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) haben die Wohnungseigentümer lediglich einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, das heißt: auf Einsichtnahme am Ort der Liegenschaft. Soweit die Verwaltung sich in der gleichen Gemeinde befindet, findet die Einsichtnahme im Büro des Verwalters statt. Befindet sich das Büro des Verwalters in einer anderen Gemeinde, ist umstritten, ob der Verwalter verpflichtet ist, mit den Unterlagen zur Liegenschaft zu kommen.

Ein Anspruch auf Versand von Verwaltungsunterlagen besteht nach dem Wortlaut des Gesetzes („Einsichtnahme“) aber in keinem der Fälle. Das gilt nicht nur für den postalischen Versand, sondern auch für den digitalen Versand per E-Mail.

Mit seinem Urteil vom 28.11.2024, Aktenzeichen 2-13 S 27/24, hat das Landgericht Frankfurt dies auch ausdrücklich entschieden. Der Wortlaut des Gesetzes ist eindeutig. Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt bestätigt die schon seit langem herrschende Meinung in der juristischen Literatur. Nur in wenigen, sehr engen Ausnahmefällen ist es theoretisch denkbar, dass aufgrund von Treu und Glauben etwas anderes gilt. Etwa, wenn es einem Wohnungseigentümer aus besonderen Gründen nicht möglich ist, persönlich Einsicht zu nehmen.

Dem Wohnungseigentümer steht es aber frei, im Rahmen der Einsichtnahme vor Ort Fotos oder Scans anzufertigen und die Unterlagen auf diese Weise selbst zu digitalisieren. In Zeiten der Digitalisierung mag das Ergebnis verwundern.

Das Landgericht weist aber in seiner Entscheidung noch einmal darauf hin, dass gerade auch beim offenen Versenden von E-Mails erhebliche Sicherheitsbedenken bestehen. Viele der von den Wohnungseigentümern begehrten Unterlagen enthalten sensible Informationen.

Im streitgegenständlichen Fall des Landgerichts Frankfurt waren es Kontoauszüge. In der Praxis zeichnet sich derweil eine andere Lösung des Problems ab: Zunehmend mehr Hausverwaltungen bieten Kundenportale an, über die Wohnungseigentümer die für sie relevanten Verwaltungsunterlagen schlicht und einfach herunterladen können.

**Stahlbau
Nägele
Schlosserei**

**IHR PARTNER FÜR
HAUSPROJEKTE
ALLER ART!**

**Neubau
oder
Modernisierung:**
Stahlbau Nägele steht
Ihnen als kompetenter
und zuverlässiger
Partner zur Seite.

Unser
Verkaufsteam
freut sich auf
SIE!

*Bei uns sind
Sie die Nr.1*

www.stahlbau-naegele.de

VERMIETER SOLLTEN SCHÄDEN ZÜGIG ABRECHNEN



Vermieter und Mieter sollten bei der Wohnungsübergabe Schäden an der Wohnung und unterlassene Schönheitsreparaturen dokumentieren. Auf dieser Basis sollte der Vermieter zügig über die Kautionsabrechnung. Nicht erforderlich ist dabei die Einhaltung der sechsmonatigen Verjährungsfrist. Dies gilt auch für das Wahlrecht des Vermieters zur Schadensregulierung. Darüber informierte der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland nach dem heute veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofs

(BGH, Az. VIII ZR 184/23). Der BGH habe gerade privaten Vermietern für diese Regulierung nunmehr eine praxistaugliche Flexibilität eingeräumt. Haus & Grund rät, bei der Wohnungsabnahme alle sichtbaren Schäden zu dokumentieren. Nachdem Kostenvoranschläge für die Beseitigung der Schäden eingeholt wurden, sollte zügig über die Kautionsabrechnung. Bei unterlassenen Schönheitsreparaturen müsse der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist setzen, um diese nachholen zu können. Auch für die Abrechnung der Nebenkosten, die regelmäßig erst im Jahr nach dem Auszug erfolgt, könne der Vermieter einen angemessenen Anteil der Kautionsabrechnung zurückbehalten.

Der Fall: Eine Mieterin klagte gegen ihren ehemaligen Vermieter auf Herausgabe der von ihr geleisteten Barkautions. Der Vermieter hatte diese wegen zwischen den Parteien in Streit stehenden Mängeln an der Wohnung einbehalten. Die Abrechnung über die Kautionsabrechnung, mit der er seine Forderungen aufrechnete, erfolgte aber erst nach mehr als sechs Monaten nach Rückerhalt der Wohnung.

vorher

FAplus® Fassadenanstrich

**Hinterschweiger FAplus®
Fassadenanstrich Komplettpaket**

www.hinterschweiger.de

BLICK IN DIE MIETVERTRÄGE

NAMEN MÜSSEN FÜR DAS FINANZAMT LESBAR SEIN



Darf das Finanzamt in Mietverträge gucken? Ja, sagt der Bundesfinanzhof. Auch für vermietende Wohnungseigentümer bedeutet das: Sie müssen den oder die Mietverträge ans Finanzamt schicken, wenn es die Steuerbehörde verlangt. Die Einwilligung der Mieter zur Weitergabe ist nicht erforderlich.

Mit dem Urteil vom 13. August 2024 (IX R 6/23) zog ein Vermieter aus Bayern den Kürzeren, der mit dem Finanzamt um seine Einkommensteuererklärung stritt. Die Mieteinkünfte wies er anhand einer Aufstellung nach. Diese reichte dem Finanzamt nicht. Es forderte zur Prüfung der Angaben zusätzlich unter anderem Kopien der Mietverträge an. Der Vermieter schickte stattdessen eine Liste seiner Brutto- und Nettoeinnahmen je Wohnung mit den geschwärzten Namen der Mieter, nicht jedoch die verlangten Mietverträge. Für deren Offenlegung brauche er seiner Meinung nach entsprechend der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) die Erlaubnis der Mieter.

Nach weiterem Hin und Her verklagte der Vermieter das Finanzamt. Er verlor den Prozess in erster Instanz vor dem Finanzgericht Nürnberg und schließlich auch vor dem BFH als höchstem deutschen Finanzgericht. Die Argumente der Gerichte lauten: Steuerpflichtige sind zur Unterstützung der Finanzämter verpflichtet; dazu gehört auch, zu diesem Zweck notwendige Verträge weiterzugeben. Das verstoße nicht gegen den Datenschutz. Den müssten Finanzämter von Amts wegen einhalten.

Außerdem seien Mietverträge „ein wirksames Mittel“, um Zahlungsflüsse nachzuvollziehen. Und die Mieternamen seien erforderlich, um Zahlungen den jeweiligen Mietverhältnissen zuzuordnen.

Fazit: Will das Finanzamt Mietverträge einsehen, müssen vermietende Eigentümer sie grundsätzlich offenlegen. Ob sie ihre Mieter darüber informieren oder nicht, bleibt ihnen überlassen. Es gibt keine Verpflichtung dazu.

Energieeffizienz Experten
für Förderprogramme des Bundes

Sie wollen bauen und sanieren ?
Wir erstellen Ihren individuellen Sanierungsfahrplan.
Förderung bis 20% möglich.

ebama
ENERGIE & BAU MANAGEMENT

Lindachstraße 9
73098 Rechberghausen
Tel. 07161 . 62714-00
info@ebama.de
www.ebama.de

Wasser. Wärme. Wisner.

WISNER
RÜDER · WÄRME · HAUSTECHNIK

HANDWERK STARS
125 Jahre

Handwerk hat goldenen Boden.
Die Besten einen goldenen Stern.

Wisner GmbH · Heimbühlstr. 6 · 73066 Ulm/ger · Telefon 07141-37192
info@wisner-haustechnik.de · www.wisner-haustechnik.de

KEINE TECHNISCHEN VORGABEN

Beschlüsse zur Einführung einer hybriden Eigentümerversammlung müssen keine technischen Details enthalten. Deren Festlegung ist dann Aufgabe des Einladenden. In der Regel liegt beides in der Hand des Verwalters. Er beruft die Versammlung ein und bereitet sie vor. Das umfasst auch die Auswahl des zu benutzenden Software-Programms und den Versand des Links, mit dem Online-Teilnehmer Zugang bekommen. Das Landgericht Frankfurt/Main ließ eine Eigentümerin abblitzen, die den Hybrid-Beschluss ihrer GdWE kippen wollte. Dieser schien ihr aufgrund fehlender technischer Regelungen zu unbestimmt. Außerdem machte sie geltend, sie könne nicht an virtuellen Versammlungen teilnehmen, da ihr die Geräte fehlten. Das Gericht machte zum einen darauf aufmerksam, dass der gerügte Beschluss ausdrücklich Präsenzteilnahme zulasse. Zum anderen seien rein digitale Treffen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unzulässig gewesen (Urteil vom 10. Oktober 2024, 2-13 S 33/23). Seit diesem Herbst sind vollständig virtuelle Eigentümerversammlungen erlaubt (§ 23 Absatz 1 a WEG).

GDWE DARF RECHTLICHE VERTRETUNG NICHT AN EIGENTÜMER DELEGIEREN

Der Entzug der Wohnung ist das letzte Mittel der Eigentümergemeinschaft zur Durchsetzung ihrer Rechte (§ 17 WEG). Zuständig sind nicht einzelne Eigentümer, sondern nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Stellvertretend mahnt üblicherweise der Verwalter ab. Dagegen können einzelne Eigentümer und Beiratsmitglieder weder wirksam abmahnen noch die GdWE dabei vertreten. Das ergibt sich aus einem Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main vom 5. September 2024 (2-13 S 612/23).

Ausgangspunkt war ein Streit um offene Zahlungen. Die verwalterlose Gemeinschaft hatte per Beschluss ein Beiratsmitglied ermächtigt, die Rückstände gerichtlich hereinzuholen und die säumige Eigentümerin zum Verkauf ihrer Wohnung zu verpflichten. Die focht den Beschluss an. Erfolgreich. Das Gericht sprach der GdWE die Beschlusskompetenz ab und erklärte die Entscheidung für nichtig. Das Urteil stützten die Richter unter anderem auf § 9 b WEG.



Markus Hübl
Garten, Haus & Sonstiges

Frommannstraße 16
73033 Göppingen

Mobil: 0160 / 9623 9537
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



HAUPTMANN - UHL
UND KOLLEGEN

Ziegelstraße 43 | D-73033 Göppingen
Willi-Bleicher-Haus

☎ +49 7161 97814-0 | ☎ -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
- JULIAN UHL
Rechtsanwalt
- REGINE REPKY
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Steuerrecht
- BARBARA SCHLEICHER
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
- FLORIAN SCHLEIFER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Berater für Haus & Grund
im öffentlichen Recht
- SILVIA NEVES DE OLIVEIRA
Rechtsanwältin
- MARIE GRÖGER-KOSTARIS
Rechtsanwältin
- JONAS EMMERICH
Rechtsanwalt Of Counsel
- INES LANDGRAF
Steuerberaterin



**JENS AVE,
HAUS & GRUND SERVICE
GMBH GÖPPINGEN**

UMLAUFABSCHLUSS

Leser: Bei uns steht die Eigentümerversammlung an. Ist nun jede Versammlung – ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Eigentümer – beschlussfähig?

Jens Ave: Ja. Nach dem neuen WEG, das seit Dezember 2020 gilt, ist grundsätzlich jede Eigentümerversammlung, bei der mindestens ein Eigentümer anwesend ist, unabhängig von der Zahl der anwesenden Stimmberechtigten beschlussfähig. Es sei denn, eine Regelung in der Teilungserklärung knüpft besondere Voraussetzungen an die Beschlussfähigkeit.

Nach dem alten Recht musste der Versammlungsleiter zu Beginn und auch während der Versammlung für jeden einzelnen Tagesordnungspunkt überprüfen, ob die notwendige Beschlussfähigkeit bestand. Diese war in der Regel nur gegeben, wenn die anwesenden oder vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentierten.

In der Praxis kam es häufig vor, dass Treffen mangels Beschlussfähigkeit nicht stattfinden konnten und zu einer Wiederholungsversammlung eingeladen werden musste.

Die neue Regelung vermeidet das.

PROTOKOLLBEREITSTELLUNG

Leser: Die Eigentümerversammlung hat eine Sanierungsmaßnahme beschlossen, mit der wir nicht einverstanden sind. Wir möchten den Beschluss anfechten, haben aber nur einen Monat Zeit. Vom Verwalter haben wir auch nach zwei Wochen das Protokoll noch nicht bekommen. Ist der

Verwalter nicht verpflichtet, das Protokoll umgehend zur Verfügung zu stellen?

Jens Ave: Nach § 24 Absatz 6 WEG hat der Verwalter unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Dies ist nicht gleichbedeutend mit einer Zusendung des Protokolls an die Eigentümer. Eine Übersendung schuldet der Verwalter nur, wenn dies im Verwaltervertrag vereinbart oder in der Teilungserklärung vorgesehen ist. Eine Pflicht zur Übersendung vor Ablauf der Anfechtungsfrist besteht aber auch dann nicht. Die Eigentümer haben jedoch das Recht, jederzeit Einsicht ins Protokoll zu nehmen.

**Fensterbau
BÄSSLER
FENSTER & SONNENSCHUTZ**

**BERATUNG. PLANUNG. WARTUNG.
UNSERE SERVICELEISTUNGEN
UMFASSEN REPARATUREN
FÜR ROLLADEN UND
SONNENSCHUTZPRODUKTE,
SOWIE DEN KUNDENDIENST
FÜR FENSTER & TÜREN.**

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



**DENISE HERBEL,
HAUS & GRUND SERVICE
GMBH GÖPPINGEN**

SANIERUNGSDULDUNG

Leser: Wegen der Sanierung tragender Balken muss in meiner Wohnung die Wand aufgerissen und der Boden entfernt werden. Muss ich dies dulden oder gar selbst aktiv werden? Und wer muss den Schaden wieder beseitigen?

Denise Herbel: Die Arbeiten an Ihrem Sondereigentum, um das Gemeinschaftseigentum instand zu setzen, haben Sie nur zu dulden (§ 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG). Sie müssen nicht aktiv werden. Haben Sie einen Schaden erlitten, weil durch die Arbeiten Ihr Eigentum beschädigt wurde, steht Ihnen ein Ausgleichsanspruch gemäß § 14 Absatz 3 WEG gegenüber der Gemeinschaft zu. Der Anspruch umfasst primär Substanzschäden an den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen inklusive einer Verschlechterung des Zustands des Sondereigentums. Sekundär zählen dazu aber auch sämtliche Schäden, die erfahrungsgemäß und gewöhnlichem Lauf der Dinge im Zusammenhang mit der Maßnahme stehen. Zu erstatten sind daher zum Beispiel auch Umzugs-, Transport- und Lagerkosten.

REPARATURAUFTRAG

Leser: Unser Verwalter hat die Reparatur einer Regenrinne für etwa 6.000 Euro beauftragt ohne vorherige Befassung der Gemeinschaft oder Beschluss. Ist der Verwalter nicht verpflichtet, bei erforderlichen Maßnahmen eine Versammlung einzuberufen und einen Beschluss zu erwirken, oder darf er einfach Reparaturen beauftragen?

Denise Herbel: Grundsätzlich ist der Verwalter an die Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden. Er hat also keine Befugnis, selbst zu entscheiden. Nach § 27 Absatz 1 WEG kann er jedoch ohne Beschluss Maßnahmen ergreifen, die von untergeordneter Bedeutung sind oder eine Notgeschäftsführung erfordern. Die Notgeschäftsführung ist auch bei dringenden Erhaltungsmaßnahmen gegeben. Dazu zählen eher seltene Fälle wie ein Gasleck, Leitungsbruch, Ausfall der Heizung im Winter oder Explosionen, die Schäden verursachen, denen man sofort entgegenzutreten muss. Gedeckt sind zudem Maßnahmen, die eine Gefahrenlage für das gemeinschaftliche Eigentum beseitigen, nicht aber solche, die der dauerhaften Behebung der Schadensursache dienen, mithin Sicherungsmaßnahmen.

Hat der Verwalter seine Pflicht verletzt und wie vorliegend Reparaturen ohne Beschluss auf Kosten der Gemeinschaft beauftragt, haftet er auf Schadenersatz. Ein solcher könnte etwa darin liegen, dass die Gemeinschaft bei vorheriger Befassung Vergleichsangebote eingeholt hätte und damit geringere Reparaturkosten entstanden wären.

PRÄSENTIERT VON:

DIE GROSSE REGIONALE BAU- UND IMMOBILIENMESSE

**FREIER
EINTRITT**

**RUND 70
AUSSTELLER**

HAUS & CO

Bauen • Wohnen • Modernisieren

**FÜR BAUHERREN
& FAMILIEN**

**FÜR MIETER
& VERMIETER**

**FÜR
MODERNISIERER**

22.–23. MÄRZ

EWS ARENA GÖPPINGEN
+ AUSSENGELÄNDE

SAMSTAG: 10.00 – 17.00 UHR
SONNTAG: 11.00 – 17.00 UHR

[BAUMESSE-GP.DE](https://www.baumesse-gp.de)



Zeller



Heizung
Sanitär
Lüftung
Klima



Service
07161.97500

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



Zaunteam

Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

Jetzt GRATIS-Beratung
vereinbaren



Zaunteam
Fenzhöfe Oberwälden
Tel. 07161 922 736
fenzhoeffe@zaunteam.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

