



FRÜHJAHR 2021

HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND

NEU: GÖPPINGER MIETSPIEGEL

ORIENTIERUNGSHILFE FÜR VERMIETER

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

EINLADUNG SEITE 03-04



Haus & Grund*

Objektive. Exakte. Gemeinschaft.

100 JAHRE

HAUS UND GRUND IN GÖPPINGEN



EXEMPLARE DER CHRONIK SIND IN
DER GESCHÄFTSSTELLE ERHÄLTlich.

FESTAKT WIRD IM
HERBST NACHGEHOLT.

INHALT:

Seite 3-4

Einladung Mitgliederversammlung
Haus & Grund Göppingen

Seite 6-7

Mietspiegel

Seite 8

Pinnwand

Seite 10-15

Schwerpunktthema

Seite 18

Mehrwert für Mitglieder

Seite 19-20

Der Zentralverband · Aktiv für unsere Interessen

Seite 22

Lexikon

Seite 23-24

HuG · Nachgemessen
Gespräch mit Frau Ayla Cataltepe

Seite 26-27

Kreishandwerkerschaft: Partner von HuG

Seite 28

Neue Köpfe auf der Geschäftsstelle

Seite 29-33

Rechtsprechung

Seite 34

Beitrittserklärung / Mitgliedsantrag

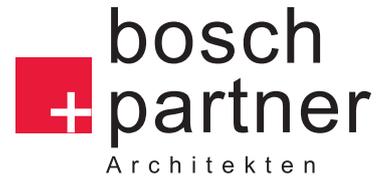
Seite 35

Steuerliche Hinweise

TITELBILD: Die drei Kaiserberge,
copyright by Stadtmarketing Göppingen

IMPRESSUM:

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



bosch
partner
Architekten

Hans-Günter Kielkopf
Lothar Zondler

Kuhnbergstraße 16
73037 Göppingen

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

Architektur Städtebau Bauüberwachung Generalplanung
Projektmanagement SiGe-Koordination Teilungspläne



ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR

ELSEER
ELEKTRO+HAUSTECHNIK

Photovoltaik
Stromspeicher
Smarte Haustechnik
Hausgeräte

WISIG PREMIUM-PARTNER

Telefon 07161 504680
Hauptstraße 105 - Börtlingen
www.elektro-elser.de



Mitgliederversammlung unter Pandemiebedingungen

Der Vorstandschaft ist es ein großes Anliegen, die Mitgliederversammlung infolge der Corona-Pandemie so sicher wie möglich durchzuführen. Daher ist bei der diesjährigen Versammlung leider einiges nicht so, wie Sie es sonst gewohnt sind.

Wir haben keine Gäste oder Grußwortredner eingeladen. Auch der Fachvortrag im Rahmen des sonst üblichen öffentlichen Veranstaltungsteils entfällt. Es wird keine Tische geben, die Stühle sind mit dem notwendigen Sicherheitsabstand aufgestellt. Ebenso entfällt die gewohnte Bewirtung/Verpflegung während der Veranstaltung. Es wird lediglich Getränke in Flaschen vor Ort geben.

Beim Einlass müssen die Mitglieder Name und Anschrift angeben, um eine kurzfristige Nachverfolgung der Teilnehmer zu ermöglichen. Bis der Sitzplatz eingenommen ist, muss eine Mund-Nasen-Bedeckung getragen werden. Wer seinen Sitzplatz verlässt, muss eine Mund-Nasen-Bedeckung tragen. Sobald der Mindestabstand von 1,5 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Mund-Nasen-Abdeckung zu tragen.

Mitglieder, die in den letzten 14 Tagen vor der Mitgliederversammlung Kontakt mit einer COVID-19-infizierten Person hatten, dürfen an der Versammlung nicht teilnehmen.

Wir bitten Sie um schriftliche Anmeldung mit nachstehendem Anmelde-Revers.

Vielen Dank!

- Änderungen vorbehalten -



ANMELDUNG

zur Mitgliederversammlung
am 9. Juni 2021

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Göppingen und Umgebung e.V.
Nördliche Ringstraße 98
73033 Göppingen

Mitglied/Teilnehmer:

Nachname

Vorname

Straße

PLZ, Ort

Telefon

Datum

Unterschrift



Einer.

Alles.

Neubrand.



Gehen Sie auf Nummer sicher!
Zu den Spezialisten und Experten von Neubrand
für alle Themen rund um Ausbau und Fassade.

Dipl.-Ing. Jürgen Schmid
Fassadenprofi/Schimmel- und Energiesparspezialist

Fassadenaktion Anstrich zum Frühjahrs-Sonderpreis

- Gerüststellung
- Hochdruckreinigung mit Dampfstrahlgerät
- Ausbessern kleinerer Risse
- Tiefgrundanstrich
- Hochwertiger 2-maliger Anstrich mit Siliconharzfarbe mit Algenschutz
- Abdeck- und Aufräumarbeiten

von 7.900 € inkl. MwSt.

gültig bis max. 250 m² Fassadenfläche und bei Beauftragung bis 30.05.2021

Qualifizierte Mitarbeiter, professionelle Abwicklung mit kompetenter Beratung.

Dafür stehen wir – die Profis von Neubrand!

Meisterbetrieb und Mitglied der Stukkateurinnung Göppingen

Karl Neubrand GmbH
Maler & Stukkateur
Sulpacher Straße 23
73061 Ebersbach

Fon : 07163/ 91237-0
Fax : 07163/ 91237-29
Mail : js@stukkateur-neubrand.de
Web : www.stukkateur-neubrand.de

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL FÜR GÖPPINGEN

MIT DEM ERSTEN UND SEIT 9.3.2021 GÜLTIGEN MIETSPIEGEL ERHALTEN VERMIETER UND MIETER JETZT EINE AUSSAGEKRÄFTIGE ORIENTIERUNGSHILFE ZUR BERECHNUNG DES ORTSÜBLICHEN MIETNIVEAUS. Von RA Jürgen Schaile



Foto: Stadtmarketing Göppingen

Einseitige Mieterhöhungen waren nie losgelöst von gesetzlichen Regelungen, die oft an sozialpolitischen Bedürfnissen orientiert waren. Die Grundlage einer Mieterhöhung war immer die ortsübliche Vergleichsmiete, die an Wohnwertmerkmalen gemessen wurde. Anhand der Mietdatenbank nach den Erhebungen bei Haus & Grund-Mitgliedern konnten Vergleichsmieten genannt werden, die als Begründungsmittel für Mieterhöhungen erforderlich waren. Der Schorndorfer Mietspiegel konnte auch nicht mehr herangezogen werden, da die obergerichtliche Rechtsprechung die Vergleichbarkeit von Gemeinden immer mehr eingeschränkt hat und danach die Städte Schorndorf und Göppingen nicht vergleichbar sind. In gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren hatten die angeführten Vergleichsmieten die formellen Voraussetzungen für eine wirksame Mieterhöhung erfüllt, aber keinen materiellen Beweiswert. Die Gerichte mussten teure Gutachten einholen. Das Bedürfnis nach einem qualifizierten Mietspiegel für Göppingen war daher groß.

Der Gesetzgeber hat neue einheitliche Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel gemacht und Mindeststandards festgelegt. Dadurch können die Gerichte die abgebildeten Werte nicht mehr ohne weiteres in Zweifel ziehen.

Der qualifizierte Mietspiegel dient als rechtssicheres Begründungs- und Beweismittel im Mieterhöhungsprozess und vermeidet hohe Gutachterkosten.

Gleichzeitig enthält ein Mietspiegel eine gute Orientierungshilfe für Mieter, da er eine Übersicht der üblichen Entgelte in der Gemeinde für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage darstellt.

Haus & Grund Göppingen hat sich im Arbeitskreis Mietspiegel aktiv eingebracht.

Um den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, die für die Erstellung von Mietspiegeln erforderlich sind, zu genügen, wurden repräsentative Mieter- und Vermieterumfragen durchgeführt. Die Befragung erfolgte durch das beauftragte EMA-Institut für empirische Marktanalyse. Der Rücklauf ergab für die sogenannte „Gebietskulisse“, also für Teilorte, keine ausreichenden statistischen Werte. Als Maßstab für auf- und abwertende Wohnlagekriterien wurden neben verkehrsberuhigten Zonen und der Nähe zu Grünanlagen nur die Entfernung von unter/über 1000 m Luftlinie zum Bahnhof angesetzt.

Wohnlagekarten mit unterschiedlichen Mietansätzen konnten damit auch nicht eingestellt werden.

Haus & Grund Göppingen gelang es dann aber noch unter Mitwirkung zweier Richterinnen des Amtsgerichts Göppingen, als Ersatz für die nicht statistisch begründbaren Nettomieten für die Teilorte, Lösungen zu finden.

In der Rubrik „Mietpreisspannen“ des Mietspiegels wurden daher ausdrücklich die Teilorte Hohenstaufen, Maitis, Lenglingen, Hohrein, St. Gotthard und Schopflenberg erwähnt. Die Spannweite der Mietpreise beträgt +/- 18 %. Damit lassen sich die Mieten für diese Teilorte einordnen.

Haus & Grund GP konnte damit den Mietspiegel akzeptieren.

Der Mieterbund Esslingen-Göppingen hatte von vornherein dem Mietspiegel zugestimmt. Der Mietpreisrechner dient der ersten Orientierung anhand der Wohnmerkmale. Der qualifizierte Mietspiegel ist auf der Internetseite

der Stadt Göppingen abrufbar:
www.goepplingen.de/mietspiegel

Die Mitglieder von Haus & Grund Göppingen werden in einer Vortragsveranstaltung (19.07.2021) über die Anwendung des Mietspiegels informiert.



**HAUPTMANN - UHL
UND KOLLEGEN**

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

t. +49 7161 97814-0 | f. -27
kanzlei@hauptmann-uhl.de
www.hauptmann-uhl.de

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

ELEKTRO - WEIDENBACH

STROM IST UNSERE STÄRKE


Photovoltaik


Smart Home


E-Mobility


Sicherheit

Elektro-Weidenbach GmbH - Schorndorfer Str. 36 - 73099 Adelberg
Tel: 07168 5731 - www.elektro-weidenbach.de



**Dipl.-Finanzwirt (FH)
JOHANN ZETTERER**

VEREIDIGTER BUCHPRÜFER
STEUERBERATER

Amts-gasse 2
73098 Rechbergshausen
Tel. 0 71 61/9 61 24-0
Fax 0 71 61/9 61 24-24
info@zetterer-gp.de
www.zetterer-gp.de

in Kooperation mit
Dipl.-Finanzwirtin (FH)
VERENA ZETTERER
Steuerberaterin
in Birenbach

Unsere Website: www.zetterer-gp.de
aktuell - informativ - hilfreich



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

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



**Immobilien
Göppingen**



Immobilienverkauf der neuen Generation





Jetzt informieren!
☎ 07162 / 9413727

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

INFOS & TERMINE

TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2021



SEMINAR 2021

Montag, 12. Juli 2021

Wohnungseigentumsrecht

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulerzimmer

Wichtige Teilnehmerinformation!

Anmeldung zur Veranstaltung ist unbedingt erforderlich! (Anmeldeschluss: 05.07.2021)

Teilnehmergebühr: Mitglieder 10 EUR / Nichtmitglieder 20 EUR pro Person und Seminar, zahlbar bei Anmeldung. Anmeldebestätigung erhalten Sie ca. eine Woche vor dem Seminartermin.

WEG-Reform

Das neue Wohnungseigentumsrecht – ein Überblick über die Schwerpunkte und weitreichenden Änderungen. Die künftigen Neuregelungen sehen u.a. folgende Änderungen vor:

- Bauliche Veränderungen -- Vereinfachungen bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (z. B. bei wichtigen Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen, barrierefreiem Aus- und Umbau)
- Anpassung der Wohnungseigentumsanlage an einen zeitgemäßen Zustand (z.B. bauliche Maßnahmen zum Einbruchschutz, Elektromobilität: Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge)
- Stärkung der Position und Befugnisse des Hausverwalters (z. B. Verlängerung der Einberufungsfrist für WEG-Versammlungen, Änderungen der Kostenverteilung mit einfacher Stimmenmehrheit)

**Referent: Rechtsanwalt Jürgen Schaile
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht**

TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2021



9. Juni 2021

Mitgliederversammlung Haus & Grund Göppingen

Nachholtermin für 2020
Stadthalle Göppingen, Märklinsaal, 19 Uhr

-Präsenzveranstaltung-

10. und 11. Juni 2021

135. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Berlin

TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2021



ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Montag, 19. Juli 2021

Wohnraum-Mietrecht

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulerzimmer

Wichtige Teilnehmerinformation!

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. **Schriftliche Anmeldung** über die Geschäftsstelle **erforderlich!**

Die Teilnahme ist für **Mitglieder kostenlos**.
Unkostenbeitrag für **Nichtmitglieder 10 EUR / Person**, zahlbar bei Anmeldung.

Mietspiegel

Der erste qualifizierte Mietspiegel der Stadt Göppingen 2021.

- Funktion und Anwendung des Mietspiegels
- Geltungsbereich und Gültigkeitszeitraum
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
Rechenschema / Basismiete mit Ab-/Zuschlägen / Mietpreisspannen
- Anwendungsbeispiel

**Referent: Rechtsanwalt Jürgen Schaile
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht**

Meine Immobilie?

**Dafür hab ich
jemanden!**

Unsere Kompetenz:

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



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Göppingen und Region Service GmbH

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

WEG-REFORM:

NEUES RECHT UND NEUE REGELUNGEN FÜR WOHNUNGS- EIGENTÜMER

Der Gesetzgeber hat durch die Reform im Wohnungseigentumsrecht buchstäblich keinen Stein auf dem anderen gelassen. Das neue Recht ist am 1. Dezember 2020 übergangslos in Kraft getreten – mit weitreichenden Änderungen für Wohnungseigentümer und Hausverwalter. Nachfolgend die wesentlichen Neuerungen im Überblick.

Von Rechtsanwalt Jürgen Schaile
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG WERDEN EINFACHER

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Diese sind nach § 20 Absatz 1 WEG künftig mit **einfacher** Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt. Dabei haben prinzipiell diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (§ 21 Absatz 2 Nr. 1 WEG). Die Kostentragung durch sämtliche Eigentümer soll wiederum nicht gelten, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Durch diese Einschränkung sollen einzelne Eigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden. Die Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist auch vorgesehen,



wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Absatz 2 Nr. 2 WEG). Was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist, wird gesetzlich nicht festgeschrieben. Man wird wohl von 10 Jahren ausgehen dürfen.

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, erhält zudem jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu gestatten (§ 20 Absatz 2 WEG).

GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Bislang war immer zu prüfen, ob ein einzelner Wohnungseigentümer individualrechtlich, z.B. bei Störungen

gen des Gemeinschaftseigentums, tätig werden konnte, oder ob es sich um ein sogenanntes geborenes Recht der Gemeinschaft handelt, oder die Gemeinschaft die Ausübung eines Rechts an sich ziehen kann.

Künftig ist nun in § 9 a WEG geregelt, dass nur die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausübt und auch die Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern.

Auch Beschlussanfechtungen richten sich nicht mehr gegen die anderen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft.

Auch die Gemeinschaft der Eigentümer ist Anspruchsgegnerin für geschädigte Wohnungseigentümer und dabei auch bei Pflichtverletzungen durch den Verwalter.

Nach Außen haftet jeder Eigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils, wie bisher.

Die Gemeinschaft entsteht mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Der Ersterwerb, der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum - meist durch Kaufvertrag - hat, durch Vormerkung gesichert ist und dem Besitz übertragen wurde, ist statt des teilenden Eigentümers Wohnungseigentümer.

VERWALTERRECHTE WURDEN GESTÄRKT

Der Verwalter kann künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Die Wohnungseigentümer können die Maßnahmen und Wertgrenzen selbst definieren.



420 Jahre

Glas · Fenster · Design
HÖFLINGER
Glaseri Steinhoch - seit 1601

IHRE SPEZIALISTEN FÜR:
Glas · Fenster aller Art · Rolläden
Türen · Haustüren · Insektenschutz
Einbruchschutz · Reparaturen · Service

Enge Zusammenarbeit mit regionalen
Lieferanten garantiert Qualität!

Handwerkskunst aus Meisterhand - seit 1601!

Altes erhalten - Neues gestalten · In zwölfter Generation

Kirchstraße 15 · 73066 Uhingen · Fon: 0 71 61 3 73 29 · www.fenster-hoeflinger.de



Die Abwahl des Verwalters ist nicht mehr auf einen wichtigen Grund beschränkt. Die Ablauffrist beträgt 6 Monate ab Beschlussfassung.

VERWALTUNGSBEIRAT

Er erhält eine neue Rolle als wichtigstes Kontrollorgan. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter zu vertreten. Es wird empfohlen, dass er eine Willensbildung der Mehrheit der Wohnungseigentümer herbeiführt. Sein Einberufungsrecht für WEG Versammlungen wird gestärkt. Auch ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer kann jederzeit und ohne konkreten Anlass einladen. Die Überwachungsaufgaben des Verwaltungsbeirats und die Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sind neu geregelt.

SONDEREIGENTUM ERWEITERT

Gegenstand des Sondereigentums sind nun auch außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks z.B. Stellplätze, Gartenflächen und Terrassen.

Konstruktive Bauteile bleiben Gemeinschaftseigentum. Bestehende Sondernutzungsrechte werden aber nicht automatisch Sondereigentum.

Es gibt aber keine „Narrenfreiheit“ der Außenflächen. Für Erhaltungsmaßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, bedarf es eines Gestattungsbeschlusses. Hierbei sind bauliche Veränderungen z.B. die Erstellung eines Geräteschuppens zulässig, wenn andere Wohnungseigentümer nicht nachteilig betroffen sind. § 13 Absatz 2 WEG enthält die frühere Regelung bei baulichen Veränderungen.



Heizung · Service · Bäder

Hermann-Schwarz-Str. 2
73072 Donzdorf
Tel. 07162 / 92 97 90
Fax 07162 / 92 97 91
www.frank-grupp.de

- Komplettbäder
- Holzheizungen
- Solaranlagen
- Blechbearbeitung
- Wärmepumpen
- Blockheizkraftwerke
- Öl- und Gasheizungen
- Kundendienst

Qualität ist kein Zufall!

GRUNDBUCHEINTRAGUNG VON BESCHLÜSSEN

Zum Schutz der Rechtsnachfolger von Wohnungseigentümern müssen abändernde Beschlüsse und Vereinbarungen aufgrund von Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung ins Grundbuch eingetragen werden.

BESCHLUSSFÄHIGKEIT DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Eine Wohnungseigentümerversammlung ist stets beschlussfähig, auch wenn nur ein Wohnungseigentümer anwesend oder durch den Verwalter vertreten ist. Allerdings ist zu beachten, dass Beschlüsse auf der Grundlage des § 21 Absatz 2 Satz 1 WEG einer doppelt qualifizierten Mehrheit bedürfen. Damit muss die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentiert sein.

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu dem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Die Ladungsfrist beträgt 3 Wochen.

WIRTSCHAFTSPLAN, JAHRESABRECHNUNG UND VERMÖGENSBERICHT

Künftig werden nur noch die nach dem **Wirtschaftsplan** zu bezahlenden Beiträge beschlossen, nicht

das zugrundeliegende Zahlenwerk. Gleichwohl hat der Verwalter einen Wirtschaftsplan zu erstellen. Er muss auch die Beträge der „Erhaltungsrücklage“ (früher Instandhaltungsrücklage) festsetzen und ausweisen. Gegenstand des Beschlusses über die **Jahresabrechnung** wird künftig die Abrechnungsspitze sein. Dabei handelt es sich um den Saldo aus den nach dem Wirtschaftsplan kalkulierten Soll-Hausgeldern und den tatsächlich angefallenen Kosten. Über das Zahlenwerk wird ebenso nicht abgestimmt. Die Jahresabrechnung ist aber nach wie vor ordnungsgemäß zu erstellen.

Gemäß § 28 Absatz 4 WEG hat der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** zu erstellen. Dieser hat die Rücklagen sowie eine Auf-

Zeller seit 1920
Heizung
Sanitär
Lüftung
Klima
Service 07161 97500
Zeller GmbH | Am Autohof 4 | 73037 Göppingen
www.haustechnik-zeller.de

JETZT DURCHSTARTEN
MIT IHREM NEUEN KUNDENMAGAZIN

**ALLES
AUS EINER
HAND**

pulswerk
WERBEAGENTUR & DRUCKEREI GMBH

07161 654972-05 info@pulswerk.net
07161 654972-09 www.pulswerk.net

stellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens zu enthalten und ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

DULDUNGSPFLICHTEN DRITTER, INSBESONDERE MIETER

§ 15 WEG regelt erstmals eine Duldungspflicht von Drittnutzern einer Sondereigentumseinheit in Bezug auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen.

ANSPRUCH DES MIETERS AUF BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Nach § 554 BGB kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.

Eine entsprechende bauliche Veränderung nach § 20 WEG ist aber erst nach entsprechender **Beschlussfassung** der Wohnungseigentümer zulässig.

INFO:

NEUES NACH DER REFORM

Im Dezember 2020 ist das reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Gesetz) in Kraft getreten. Es ist transparenter und übersichtlicher geworden. Viele Vorschriften haben sich verschoben und/oder verändert.

Abberufung (des Verwalters)

Die Abberufung des Verwalters ist und war in § 26 WEG geregelt. Grundsätzlich kann ein Verwalter jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft abberufen werden. Mit Zugang der Abberufung beim Verwalter ist dessen organschaftliche Stellung als Verwalter beendet. Die Abberufung ist – anders als vor der Reform – nicht mehr nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich, sondern jederzeit ohne besondere Vorkommnisse. Eine Beschränkung der Abberufung auf einen wichtigen Grund ist gesetzlich sogar ausdrücklich untersagt. § 26 Absatz 5 WEG führt zur Unwirksamkeit sowohl gefasster Beschlüsse als auch Vereinbarungen.

Völlig grundlos kann der Verwalter jedoch nicht abberufen werden. Denn der Abberufungsbeschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Tut er dies nicht, kann er durch einzelne Miteigentümer

oder den Verwalter angefochten werden. Die Erfolgsaussichten dürften aber regelmäßig gering sein, da der den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessensspielraum groß ist.

Wurde der Verwalter per Beschluss abberufen, endet der Verwaltervertrag nach § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG spätestens sechs Monate nach der Abberufung automatisch. Er ist auflösend bedingt an die Abberufung gebunden. Einer Kündigung oder anderweitigen Erklärung durch die Wohnungseigentümer bedarf es nicht. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die vertraglich vereinbarten Honorare weitergezahlt werden. Dies stellt einen Ausgleich zwischen der Freiheit der Eigentümer, den Verwalter zu wechseln, und der Planungssicherheit des Verwalters dar.

Davon unbeachtet bleiben anderweitige Kündigungs- oder Auflösungsgründe. Bestehen Gründe, die eine Kündigung des Verwaltervertrages vor Ablauf der gesetzlichen Frist rechtfertigen, kann dieser natürlich vorzeitig beendet werden. Genauso verhält es sich, wenn ein befristeter Verwaltervertrag zum Beispiel vorzeitig ausläuft.

LEONHARD WEISS IHR STARKER PARTNER IM INGENIEURBAU



Der Mensch lebt, arbeitet, kauft, lernt oder vergnügt sich in Gebäuden unterschiedlichster Ansprüche, im Idealfall verbinden sich in einem Bauwerk Funktionalität, Architektur und Wertbeständigkeit mit dem subjektiven Wohlfühlen des Nutzers.

LEONHARD WEISS stellt sich diesen Herausforderungen mit großem Erfolg: Unsere Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrung in der Koordination umfassender und komplexer Projekte.

FREUDE
AM BAUEN
ERLEBEN



LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG

Leonhard-Weiss-Str. 22, 73037 Göppingen
P +49 7161 602-0, bau-de@leonhard-weiss.com
www.leonhard-weiss.de

vorher

FPlus® Fassadenanstrich



Hinterschweiger FPlus®
Fassadenanstrich Komplettpaket



www.hinterschweiger.de

INFO:

MIETER MÜSSEN CORONA-REGELN EINHALTEN VERMIETER SOLLTEN INFORMIEREN

Schon in normalen Zeiten muss jeder vermietende Eigentümer Sorge tragen, dass sein Mieter die von der Gemeinschaft aufgestellten Regeln einhält: Vom Gemeinschaftseigentum sollen Mieter – und Eigentümer selbst – nur so weit Gebrauch machen, dass die Mitbewohner nicht gestört werden. Passiert dies dennoch, heißt das landläufig Störung des Hausfriedens.

Gerade in Corona-Zeiten ist Rücksichtnahme besonders wichtig. Deshalb sollten Eigentümer ihre Mieter auch über Corona-Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft informieren. Dazu können zum Beispiel Festlegungen gehören, wie viele Leute gleichzeitig in den Aufzug dürfen oder ob Treppen-

häuser getrennt für das Rauf- und Runtergehen bestimmt werden. Das Tragen von Mund-Nase-Schutz in Aufzügen, Fluren und Treppen sowie das Einhalten des Mindestabstands auf den Gemeinschaftsflächen wären ebenfalls denkbar. Selbst das Verbot von Unterhaltungen im Treppenhaus und Fluren und die Vorgabe, Desinfektionsmittel für Klinken und Geländer zu nutzen, halten Juristen für möglich. Letzteres müssten Mieter vor allem bei der regelmäßigen Hausreinigung beachten, sofern sie diese laut Mietvertrag selbst machen. Bisher ist allerdings offen, ob solche Corona-Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Wohnungseigentümergeinschaften haben gegenüber Mietern, die ihre Corona-Beschlüsse ignorieren, einen unmittelbaren Unterlassungsanspruch nach § 1004 Absatz 1 BGB. Gleiches gilt für vermietende Eigentümer.



s-immo-gp.de



Ihre erste Adresse, wenn es um Immobilien geht.

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



Immobilien
Göppingen

Kaufen, mieten, verkaufen oder vermieten:

Wir bringen Menschen und Immobilien 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.

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.

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.



Wohnbau
Edelmann
GmbH

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



KOSTENLOSER DOWNLOAD FÜR HAUS & GRUND MITGLIEDER –

Informationsblätter zu den Themen rund um die private Immobilie

Die Flugblätter von Haus & Grund informieren kurz und knapp über verschiedene Themen, die für Haus- und Wohnungseigentümer sowie für Vermieter und Kauf- und Bauwillige wichtig und interessant sein können.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass diese Infoblätter nur einen groben Überblick geben können. Für ausführlichere Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiter/innen in unserer Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

Informationsblätter im Überblick

- 01 Das Wohnungsabnahmeprotokoll
- 02 Systematik der Kündigungsmöglichkeiten
- 03 Mietsicherheit bei Vermietung von Wohnraum
- 04 Mietermodernisierung
- 05 Laubfall und sonstige Baumimmissionen
- 06 Schönheitsreparaturen
- 07 Staffelmietvereinbarung
- 08 Räum- und Streupflicht
- 09 Umlage von Betriebskosten bei Wohnraummiete
- 10 Mietrechtsreform 2013: Energ. Modernisierung
- 11 Zeitmietvertrag, Ausschluss des Kündigungsrechts
- 12 Beauftragung eines Handwerkers
- 13 Tipps für Bauherren
- 14 Vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag
- 15 Wohnflächenberechnung
- 16 Heizkostenabrechnung
- 17 Wohnungskauf
- 18 Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vermeiden
- 19 Mieterhöhung nach Mietspiegel
- 20 Grundsätze der kommunalen Gebührenerhebung
- 21 Grundsätze der kommunalen Beitragserhebung
- 22 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)
- 23 Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer
- 24 Die Reform des WEG-Rechts 2007
- 25 EnEV: Energieausweis
- 26 Grundzüge der Grundsteuer
- 27 Steuerbonus für Haushaltshilfen / Handwerkerleistungen
- 28 Die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW
- 29 Timesharing
- 30 Vermietung von Ferienwohnungen
- 31 Weitersendung priv. Fernseh- und Rundfunkprogramme
- 32 Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden
- 33 Tipps gegen Einbrecher
- 34 Mietrechtsreform 2013: Mietnomaden
- 35 Das Schornsteinfegerwesen
- 36 EnEV 2014: Was ändert sich?
- 37 EnEV 2014: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen
- 38 Widerrufsrechte im Mietrecht
- 39 Neue Regelungen Mess- / Eichwesen – Anzeigepflicht
- 40 Die Mietpreisbremse
- 41 Infoblatt zur Änderung des Melderechts
- 42 Schutz gegen Wohnungseinbruch – staatl. Förderprog.
- 43 Begründung von Wohnungseigentum
- 44 Die Eigentümerversammlung
- 45 Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- 46 Die Wahl des richtigen Hausverwalters
- 47 DSGVO - Neue datenschutzrechtliche Vorschriften
- 48 DSGVO - Worauf Vermieter jetzt achten müssen
- 49 DSGVO - Praxistipps und Umsetzung
- 50 Versicherungsschutz rund um die Immobilie
- 51 Mietrechtsanpassungsgesetz
- 52 WEG-Reform 2020
- 53 Maklergebühren bei Vermietung und Verkauf
- 54 Klimabonus -- Steuernachlass für energ. Modernis.



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



CORONA UND KEIN ENDE

WAS DAS FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN BEDEUTET



Die Corona-Pandemie beeinflusst weiterhin unseren Alltag. Wohnungseigentümerversammlungen zu planen, ist schwierig und wenn überhaupt erforderlich, nur unter Vorbehalt möglich. An Gerichtsurteilen sind Leitlinien zum Ob und Wie des Jahrestreffens der Wohnungseigentümer ablesbar. Das seit 1. Dezember geltende WEG-Recht eröffnet eine neue Teilnahmeoption.

Wenn Bund, Länder und Gemeinden die Corona-Regeln verschärfen, muss dies erfahrungsgemäß sehr schnell umgesetzt werden. Mit der häufigen Folge, dass Veranstaltungen von einem Tag auf den anderen abgesagt werden oder plötzlich wieder stattfinden dürfen. Das verunsichert auch viele Wohnungseigentümer und Verwalter, die trotz geltender Ausnahmeregeln hinsichtlich Verwaltung und Wirtschaftsplan, eine Eigentümerversammlung erwägen. Manchmal können Gerichte zu etwas mehr Klarheit beitragen.

Das Landgericht Meiningen hatte sich zum Beispiel mit der Zu- und Absage der Versammlung zu beschäftigen. Auslöser war eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung in Erfurt. Ein Eigentümer forderte postwendend mit Hinweis auf gesundheitliche Bedenken den Verwalter per Mail auf, die Veranstaltung zu canceln. Das tat der Verwalter dann später auch, als eine behördliche Verfügung der Stadt Erfurt erging, die wegen gesteigener Infektionszahlen generell Versammlungen einschränkte. Zwischenzeitlich hatte der Eigentümer je-

doch schon eine einstweilige Verfügung gegen das Jahrestreffen beantragt. Der Antrag hatte sich mit der Absage zwar erledigt, doch nun stritten er und die Verwaltung über die Kosten des Rechtsstreits.

Diese habe der Eigentümer zu tragen, befand das Landgericht Meiningen (Beschluss vom 4. August 2020, 4 T 119/20). Zwar zeigten die Richter Verständnis für die Bedenken des Eigentümers. Aber das reichte nicht für den Anspruch auf Untersagung der Eigentümerversammlung. Zur Begründung hieß es außerdem: Eine am Tag der Einladung zulässige Eigentümerversammlung erst nach dem Erlass eines entsprechenden Verbotes abzusagen, entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Erlass einer einstweiligen Verfügung sei zudem ungerechtfertigt, weil die Einladung versandt wurde, als noch keine Beschränkungen bestanden.

Daraus folgt, dass eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung rechtmäßig sein kann, selbst wenn das Jahrestreffen zum beabsichtigten Termin abgesagt werden muss, weil es später behördlich verboten wird. Die Einladung sollte aber vorsichtshalber den Vorbehalt beinhalten, dass die Verwaltung das Treffen kurzfristig verschiebt, sollte es aufgrund behördlicher Vorgaben notwendig sein. Eigentümer sollten sich auch darauf einstellen, dass die Versammlung in andere Räume verlegt wird, wenn der gemietete Saal wegen der Pandemie nicht genutzt werden darf. Ob die Wohnungseigentü-

mergemeinschaft dennoch für die Miete aufkommen muss, hängt von den Umständen und den Regelungen im Mietvertrag ab.

Nach Einschätzungen von Juristen ist eine Eigentümerversammlung eher eine geschäftliche Zusammenkunft mit dem Zweck der Verwaltung und Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums. Demnach würden die für private Treffen geltenden Kontaktbeschränkungen nicht gelten. Also könnten sich Wohnungseigentümer auch in diesen Monaten treffen. Theoretisch zumindest. Denn die Regelungen der einzelnen Bundesländer und Kommunen sind unbedingt zu beachten. Die Teilnehmerzahl bei Veranstaltungen ist teilweise deutlich eingeschränkt; die Höchstgrenzen variieren. Zudem müssen häufig Hygienevorgaben eingehalten werden.

Andererseits muss jeder Eigentümer, der teilnehmen will, auch teilnehmen dürfen. Dieser Meinung ist das Amtsgericht Kassel. Die Verwaltung sei nicht berechtigt, die Teilnehmerzahl mit Hinweis auf Corona zu beschränken. Im entschiedenen Fall hatte der Verwalter die Zahl auf zehn einschließlich Verwaltung begrenzt. Tatsächlich bestand die Eigentümergemeinschaft aus elf Mitgliedern. In der Einladung bat der Verwalter zudem, ihm oder dem Beirat Vollmacht zu erteilen, und er behielt sich vor, die Versammlung platzen zu lassen, sollten mehr Eigentümer kommen als von ihm festgesetzt.

Auf der Versammlung beschloss die Gemeinschaft, die Fassade des Hauses streichen zu lassen. Den Beschluss focht eine Eigentümerin erfolgreich an. Das Amtsgericht (Urteil vom 27. August 2020, 800 C 2563/20) erklärte am Ende sämtliche Beschlüsse für nichtig im Sinne von § 23 Absatz 4 Satz 1 WEG. Die Vorgaben der Verwaltung griffen unzulässig in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein. Den Eigentümern würden unentziehbare Mitwirkungsrechte ganz oder teilweise entzogen, begründete das Gericht seine Entscheidung. Solche Rechte dürfen nur ausnahmsweise entzogen werden. Den Grund sah das Gericht in der Pandemie nicht. Zum Zeitpunkt der Einladung im Frühsommer 2020 durften sich in Hessen bis zu 250 Menschen öffentlich treffen.

Verwaltern gab das Gericht auf, einen ausreichend großen Raum für alle Eigentümer zu organisieren, in dem die landesrechtlichen Schutzverordnungen eingehalten werden können. Dies sei geboten und zumutbar.

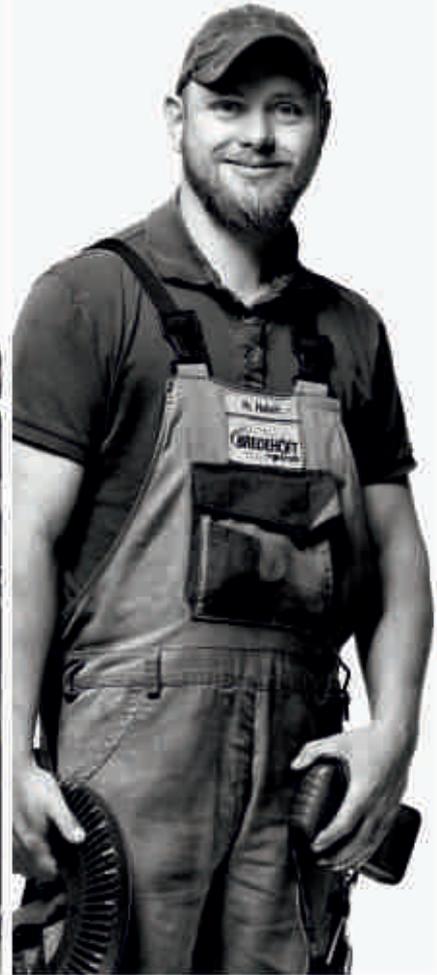
Im Vorfeld der Versammlung sollten Verwaltungen – eventuell gemeinsam mit dem Beirat – ein Hygienekonzept erstellen und die Eigentümer darüber informieren: Abstände sind einzuhalten, ausreichende Belüftung muss möglich sein und vorsorglich Masken bereitgehalten werden für Teilnehmer, die ihre vergessen haben. Der Verwalter als Versammlungsleiter hat die Aufgabe, auf das Einhalten der jeweils gültigen Corona-Regeln zu achten. Das geht aus dem öffentlichen Recht hervor, zu dem das Infektionsschutzgesetz gehört. Die Eigentümerversammlung kann ihn dazu per Beschluss anweisen. Außerdem kann die Gemeinschaft das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckungen beschließen. Wer sich nicht daran halten will, dem droht im ärgsten Fall der Ausschluss von der Versammlung.

Gesundheitlich besorgte Eigentümer werden in der Regel keinen Anspruch darauf haben, dass die Versammlung ihretwegen abgesagt beziehungsweise verschoben wird – das Ansteckungsrisiko bei einer persönlichen Teilnahme rechnen Juristen dem allgemeinen Lebensrisiko zu. Wer fürchtet, sich mit dem Virus zu infizieren, kann eine bevollmächtigte Person seines Vertrauens zum Treffen schicken. Auf dass alle gesund bleiben!

KURZ NOTIERT:

In ungewöhnlichen Zeiten wie diesen darf eine Eigentümerversammlung grundsätzlich auch an der frischen Luft stattfinden. Voraussetzung ist, dass die Nichtöffentlichkeit gewahrt bleibt. Außenstehende dürfen weder zuhören noch Einfluss nehmen können. Das geht aus einem Urteil des Amtsgericht Berlin-Wedding (Urteil vom 13. Juli 2020, 9 C 214/20) hervor. Es hatte ein Treffen erlaubt, das Eigentümer auf Einladung der Verwaltung auf dem nicht allgemein zugänglichen Spielplatz ihrer Anlage abhielten.

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.



Was wir tun, hat
Zukunft.

Wir wissen, was wir tun.

WWW.KH-GOEPINGEN.DE



DEUTSCHE
BUNDESREGIERUNG



STAAT
BADEN-WÜRTTEMBERG



KREIS-
HANDWERKERSCHAFT
GÖPPINGEN



INDUSTRIE-
UND
HANDELSKAMMER
GÖPPINGEN



LANDWIRTSCHAFTLICHE
KAMMER
GÖPPINGEN



TRANSPORT-
UND
LOGISTIKKAMMER
GÖPPINGEN



ENERGIEKAMMER
GÖPPINGEN



METALLKAMMER
GÖPPINGEN



HOLZKAMMER
GÖPPINGEN



TEXTIL-
UND
MODEKAMMER
GÖPPINGEN



LEBENS-
MITTEL-
UND
GASTGEBERKAMMER
GÖPPINGEN



DRUCK-
UND
MEDIENKAMMER
GÖPPINGEN



INFORMATIONSTECHNIK
KAMMER
GÖPPINGEN



BAUKAMMER
GÖPPINGEN



LANDWIRTSCHAFTLICHE
KAMMER
GÖPPINGEN



Kreishandwerkerschaft
Göppingen

WOHNUNGSEIGENTUM VON A – Z

TEILUNGSERKLÄRUNG

§ 8 WEG

Die Teilungserklärung ist der Kern vieler Wohnungseigentümergeinschaften. Sie ist gemäß § 8 WEG zwingend notwendig, wenn ein Einzeleigentümer sein Grundstück in Wohneigentum umwandeln will. Befindet sich das Grundstück hingegen im Miteigentum mehrerer Personen, spricht man entsprechend §§ 3 ff. WEG von einer Einräumungsvereinbarung. Rechtlich betrachtet stellt die Teilungserklärung eine einseitige Erklärung des Einzeleigentümers dar, während die Einräumungsvereinbarung ein notarieller Vertrag zwischen den einzelnen Eigentümern sein muss.

In der Teilungserklärung erklärt der Einzeleigentümer gegenüber dem Grundbuchamt, dass er mehrere Wohneigentumsrechte an dem Grundstück begründen will. Diese Wohneigentumsrechte bestehen aus Miteigentumsanteilen verbunden mit dem entsprechenden Sondereigentum. Die Teilungserklärung wird beim Grundbuchamt hinterlegt und ist dort auch einsehbar.

Die Teilungserklärung regelt viele grundsätzliche Fragen der Gemeinschaft. Diese betreffen sowohl die sachenrechtliche Ausgestaltung des Wohneigentums als auch die Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander.

Die vermutlich wichtigste sachenrechtliche Regelung betrifft die Miteigentumsanteile der einzelnen Eigentümer. Die Miteigentumsanteile werden zumeist in Tausendstel- oder Zehntausendstelanteilen ausgedrückt. Ihre Festlegung erfolgt üblicherweise nach dem Verhältnis der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche. Da es keine gesetzlichen Vorschriften gibt, liegt die Festsetzung der Miteigentumsanteile allein im Ermessen des teilenden Eigentümers. Weitere sachenrechtliche Regelungen betreffen die Zuordnung und Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Zwar beinhaltet § 5 WEG gesetzliche Regelungen, diese stellen jedoch nur Mindestvorgaben dar und werden daher in der Teilungserklärung oftmals konkretisiert.



Der Teil der Teilungserklärung, in dem das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geregelt ist, wird Gemeinschaftsordnung genannt. Darin können unter anderem Gebrauchs- und Nutzungsregelungen hinsichtlich des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums sowie Regelungen zur Verteilung der Lasten und Kosten zu finden sein.

Vorgaben in der Teilungserklärung können teilweise nachträglich noch geändert werden. Dies ist grundsätzlich jedoch nur für solche Regelungen möglich, die sich auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander beziehen. Viele ältere Teilungserklärungen enthalten hierfür sogenannte Öffnungsklauseln. In ihnen ist festgelegt, unter welchen Bedingungen und mit welchen Mehrheiten die Regelungen geändert werden können. Grundsätzlich kann eine Änderung nur erfolgen, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Eigentümer durch die Änderung nicht unbillig benachteiligt werden. Zur Wirksamkeit bedürfen Änderungen einer Eintragung ins Grundbuch.

Auch wenn keine Öffnungsklausel vorgesehen ist, kann die Teilungserklärung geändert werden. Gemäß § 10 Absatz 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Änderung verlangen, „soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.“



NACH- GEMESSEN HAUS UND GRUND

In der Rubrik "HuG - nachgemessen" überprüfen wir politische Entscheidungen auf ihre Praxistauglichkeit, legen den Maßstab der Realität und Gerechtigkeit an Gesetze und Forderungen an und haken nach, was aus Zusagen und Vorhaben wurde.

Wir sprachen mit der grünen Landtagsabgeordneten Ayla Cataltepe über Perspektiven für Eigentümer. Die 48-Jährige ist Vorsitzende der Grünen in Eisingen und wurde am 14. März erstmals ins Landesparlament gewählt.

Grün-Schwarz geht in die zweite Runde - heißt dies, dass im Land der Häuslebauer das Einfamilienhaus bald im Haus der Geschichte landen wird, nachdem die Grünen diesem sehr kritisch gegenüberstehen?

Ayla Cataltepe: Ich glaube nicht, dass Einfamilienhäuser bald Geschichte sind. Allerdings setzen wir uns für einen schonenderen Umgang mit dem raren und nicht vermehrbaren Gut Boden ein. Das heißt, wir setzen auch auf Geschosswohnungsbau in gemischt bebauten Gebieten, auch im ländlicheren Raum, und wir setzen auf verstärkte Wohnbaunutzung möglicher Innenbereichspotentiale.

In ganz Deutschland und so auch in Baden-Württemberg fehlen barrierefreie Wohnungen für die älter werdende Menschen, aber auch zum Beispiel für jüngere Fachkräfte, die nicht für immer hierbleiben wollen oder für Familien, die Wohnungen nachfragen. Und gerade ältere Menschen haben ja auch den berechtig-

ten Wunsch in ihrem bisherigen Quartier oder zumindest in ihrem Ort wohnen bleiben zu können, auch wenn sie nicht mehr so mobil sind. Dies zeigt sich sowohl in den täglichen Gesprächen mit den Bürger*innen und wurde so auch schon in der vom Land beauftragte Prognos-Studie festgestellt.

Es ist also wichtig, sich über die Art des benötigten Wohnraums Gedanken zu machen. Ich finde, dass ansprechender Geschosswohnungsbau gebaut werden muss – aber das heißt nicht, dass Einfamilienhäuser verboten werden. Das Eigenheim wird also auch in einer Grün-geführten Landesregierung weiterhin Teil der baden-württembergischen Gebäudelandschaft bleiben.

Wie stehen Sie zu Eingriffen ins Privat-eigentum, etwa zur Mietpreisbremse. Was erwartet uns?

Ayla Cataltepe: Man hat eine Zeit lang gedacht, dass der Markt alle Menschen mit ausreichend Wohnraum versorgen wird. Heute sehen wir aber: Für viele Menschen tut er es nicht. Die von Ihnen angesprochene Mietpreisbremse verstehen wir als Schutzschirm für bezahlbare Wohnungen. Es ist ein sinnvolles Instrument, um unverhältnismäßige Mieterhöhungen auszubremsen.

Ein wichtiger Punkt bei den Regulierungen ist, dass diese nicht flächendeckend gelten, sondern nur in einer Gebietskulisse mit 89 Kommunen. In diesen 89 Kommu-



den Kommunen. Wir unterstützen daher die Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum. Kommunale und private Wohnbaugesellschaften müssen dabei jedoch gar nicht in Konkurrenz zu einander stehen. Vielmehr können hier wichtige Synergien aus privatem und kommunalem Sektor entstehen, insbesondere bei der Finanzierung von Wohnraum.

Grunderwerbsteuer und Solarpflicht. Können sich junge Familien ohne größere Vermögen das Bauen zukünftig abschminken?

Ayla Cataltepe: Um die Klimaziele zu erreichen und damit die verheerenden Folgen des bereits derzeit

nen wurde mittels eines Gutachtens ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Es fand also ganz so, wie es unsere Rechtsordnung auch verlangt, eine Güterabwägung statt, wie viel und wo Regulierung notwendig, verhältnismäßig und geboten ist. Das Zweckentfremdungsverbot, eine Möglichkeit zum Erhalt von Wohnraum für diesen Zweck, muss sogar noch über eine kommunale Satzung umgesetzt werden und gilt in Baden-Württemberg nur in wenigen Kommunen, jeweils mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten. Die vielen fairen Vermieterinnen und Vermieter im Land, die teilweise auch durch Ihren Verband vertreten werden und die oft schon seit Jahrzehnten ein sehr gutes, vertrauensvolles Verhältnis zu Ihren Mieter*innen haben, sind von diesen Regelungen ohnehin nicht betroffen.

Was versprechen Sie sich von der (steuerlichen) Bevorzugung kommunaler Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften?

Ayla Cataltepe: Versorgung mit Wohnraum ist die gesellschaftliche Frage unserer Zeit. Für uns ist bezahlbarer Wohnraum dabei Teil der Daseinsfürsorge und damit auch eine staatliche Aufgabe mit Zuständigkeit bei

spürbaren Klimawandels noch abzuschwächen, ist ein schneller Ausstieg aus dem Zeitalter fossiler Energieträger nötig. Ein beschleunigter Zubau erneuerbarer Energien ist dafür zwingend. Deshalb streben wir eine Solarpflicht an. Bei entsprechenden Rahmenbedingungen amortisieren sich solche Anlagen nach etwa zehn Jahren.

Bei der Grunderwerbsteuer befindet sich Baden-Württemberg mit dem Steuersatz von 5% im Mittelfeld bei der Höhe der Steuer. Die Erhöhung erfolgte mit dem klaren Ziel, durch den Einstieg des Landes in die Finanzierung der Kleinkindbetreuung die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Hiervon profitieren gerade auch junge Familien. Darüber hinaus haben wir in der Wohnraumförderung des Landes eine Säule, mit der gerade Wohneigentum für Familien bis zu einem bestimmten Einkommen gefördert wird. Insofern kommt passgenau Förderung bei den Familien an, die sonst vermutlich kein Eigentum bilden könnten. Es finden sich also gerade an der von Ihnen benannten Stelle zielgerichtete Förderkulissen, die womöglich den Vorteil aus einer um z.B. 1,5 Prozent gesenkten Grunderwerbsteuer übersteigen.



Mit uns können Sie's ruhig schleifen lassen

- #Schleifen und sanieren von Stein und Beton#
- #Grundreinigung und Imprägnierungen#
- #Fassadenreinigung#
- #Graffiti-Entfernung und Graffiti-Schutz#
- #Heißwasser-Hochdruckreinigung#
- #Fliesenreinigung im Innenbereich#

Daniel Mürdter
Professionelle Steinreinigung
Teckstraße 38
73119 Zell
Tel.: 07164/909576
Mobil: 0151/18356571
info@muerdter-steinreinigung.de
www.muerdter-steinreinigung.de



Zäune | Toranlagen | Sichtschutz

Zaunteam Fenzhöfe Oberwälden
Tel. 07161 922 736



Jetzt Gratis-Katalog anfordern oder downloaden!



TREUE ZUM INNUNGSBETRIEB ZAHLT SICH AUS

FÖRDERTÖPFE MITTELFRISTIG SO PRALL GEFÜLLT WIE NOCH NIE – AUCH IN ZEITEN VOLLER AUFTRAGSBÜCHER SIND DIE INNUNGSBETRIEBE FÜR STAMMKUNDEN DA

Seit diesem Jahr ist die vom Bundestag beschlossene CO₂-Abgabe in Kraft, die als Teil des Klimaschutzpakets der Bundesregierung eingeführt wurde. Dadurch wird das Heizen für viele Haushalte teurer. Es lohnt sich also, energieeffizient zu sanieren und die veraltete Heizungsanlage durch eine neue, die erneuerbare Energien nutzt, auszutauschen.

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die die bekannten Förderprogramme zum Heizungstausch von Bafa und KfW ersetzt, sind Zuschüsse bis zu 50 Prozent möglich. Auch wer Umbauen und Sa-

nieren möchte, um Barrieren im Zuhause zu reduzieren, darf sich auf Zuschüsse freuen: **Seit diesem Jahr ist der Topf wieder gefüllt und es stehen sogar mehr Mittel zur Verfügung, um die anhaltend hohe Nachfrage nach finanzieller Förderung für barriere-reduzierende Maßnahmen zu erfüllen.**

Am besten lassen Sie sich dazu gleich von einem Fachmann der SHK-Innungsbetriebe beraten, sagt Volker Breusch, einer von drei Obermeistern der Innung Sanitär-Heizung-Klima im Kreis Göppingen,



Der regionale Ansprechpartner für Heiz-, Warmwasser und Nebenkosten

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

☎ 07161- 50 05 66-0

📠 07161- 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.

Mona (geb. Walz) & Jürgen Widmann



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

KOMPETENTE BERATUNG IST GELD WERT

Wer also in den nächsten Jahren an eine Heizungserneuerung denkt, sollte sich mit dem Thema beschäftigen, vor allem auch hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien. Wichtig ist ein vom Fachmann erstelltes tragfähiges Beheizungskonzept, um die entsprechenden Förderanträge stellen und dann die Umsetzung der Umbaumaßnahme planen zu können.

Vor allem wenn die Heizungsanlage schon älter als 15 Jahre ist und mit Erdgas oder Öl läuft, sollte ein Heizungstausch in Betracht gezogen werden, um Heizkosten zu sparen und das Risiko eines spontanen Ausfalls zu senken, empfiehlt Obermeister Rainer Häfele.

Wird beispielsweise eine alte Ölheizung durch eine Biomasseanlage oder eine Wärmepumpe ersetzt, können sie bis zu 45 Prozent gespart werden.

Bei Neubauten beträgt der Zuschuss immerhin noch 35 Prozent, wenn eine Biomasse-, Wärmepumpen- oder EEHybridanlage installiert wird. Ist die Heizung jünger und besteht kein Anlass, diese zu ersetzen, können sich dennoch Maßnahmen zur Heizungsoptimierung lohnen: So wird etwa der hydraulische Abgleich inklusive Austausch von Heizungspumpen mit 20 Prozent bezuschusst.

BEG ERSETZT BISHERIGE FÖRDERPROGRAMME

Mit dem Jahreswechsel trat die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft, die die bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich modernisieren, vereinfachen und optimieren soll. Damit sind die Förderprogramme langfristig gesichert. Die bisherigen Fördersätze bleiben bestehen. Im Rahmen der BEG wird ab dem 1. Januar 2021 außerdem zusätzlich zu den gewährten Zuschüssen ein Bonus von fünf Prozentpunkten gezahlt, wenn die Modernisierung der Heizung im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans erfolgt, betont Obermeister Walter Wallitschek. Eigentümer können beim Heizungstausch so von einer Förderung von bis zu 50 Prozent profitieren. So schön

die Aussicht auf prall gefüllte Fördertöpfe ist, die Zuschüsse wie nie zuvor bieten, so kritisch sehen viele Immobilienbesitzer die Möglichkeit, derzeit Handwerker zu bekommen. Eine boomende Baubranche sorgt für volle Auftragsbücher auf der einen und lange Wartezeiten auf der Kundenseite. Oder? **Auch wenn die Zeitplanung angespannt sei, versuchten Innungsmitglieder stets Lösungen für Ihre Stammkunden zu finden**, betont Obermeister Rainer Häfele. Treue zum örtlichen Handwerker der Innung zahlt sich also mehrfach aus: mit Qualität, Verlässlichkeit und kompetenter Beratung.

Auch beim Thema Badsanierung, etwa bei Barrierereduzierung oder altersgerechtem Umbau gebe es Zuschüsse und günstige Kredite, ergänzt Obermeister Walter Wallitschek.

Sauberes Wasser
durch
Rohrinnensanierung

original
sandgestrahlt
beschichtet

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

sick

Sick GmbH • Mörikestr. 148 • 73092 Heiningen
Telefon 07161/941564 • Fax: 941565
sickgmbh@t-online.de • www.sickgmbh.de



HAUS UND GRUND - VEREIN

KARIN LANGENHAN

Große Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft bringt Karin Langenhan für ihre neue Tätigkeit bei Haus und Grund in Göppingen mit. Seit Mitte November ist die 36-Jährige Mutter von zwei Jungs beim Verein angestellt und Ansprechpartnerin bei allen Fragen der Mitglieder. In die Region Göppingen kam die aus Osnabrück stammende Immobilienwirtin durch die berufliche Tätigkeit ihres Ehemannes.

Zuvor war sie in verschiedenen Bereichen der Objektverwaltung bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Augsburg tätig gewesen. Dort fungierte sie infolge einer Neuausrichtung der Bundesanstalt auch als Koordinationsmanagerin an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren.

Beste Voraussetzungen also, um Mitglieder bei sämtlichen Belangen mit ihrem breiten Erfahrungshorizont zu unterstützen.



HAUS UND GRUND - SERVICE-GMBH

NICOLE BUCK

Seit Februar 2020 ist die aus Kuchen stammende Nicole Buck für Haus und Grund in Göppingen tätig, anfangs beim Verein, seit September letzten Jahres ist sie bei der Service GmbH von Haus und Grund angestellt. Während sich ihre Tätigkeiten im Haus und Grund Verein auf die Mitgliederverwaltung und die Bearbeitung von Mitgliedernanfragen bezogen, übernimmt sie in der Service GmbH zusammen mit ihrer Kollegin Katrin Hummel Aufgaben der WEG- und Mietshausverwaltung, sowie den Verkauf und die Vermietung von Objekten, erklärt Nicole Buck, die im Bereich Immobilienwirtschaft ihren Berufsraum verwirklicht sieht.

Die 24-Jährige ist sehr glücklich, dass sie nach einer Ausbildung zur Industriekauffrau und Erfahrungen im Studiengang Immobilienwirtschaft in Geislingen nun bei Haus und Grund genau den Tätigkeitsbereich hat, der ihren Wunschvorstellungen entspricht. Sie mag die Abwechslung und den Kontakt mit Menschen; diese wiederum schätzen ihre Freundlichkeit und Kompetenz.

ERST PRÜFEN, DANN SÄGEN

Droht der Baum umzustürzen und muss weg oder nicht? Um diese Frage stritt eine Eigentümergemeinschaft in Potsdam. Die Mehrheit der Eigentümer stimmte für die von der Verwaltung befürwortete Baumfällaktion. Andere Eigentümer fochten den Beschluss erfolgreich an. Vor dem Beschluss und dem Ansetzen der Säge hätte die Gemeinschaft auch aus Gründen des Naturschutzes Möglichkeiten zur Rettung der leidenden Erle prüfen müssen, zum Beispiel einen Kronenschnitt. Da das nicht passierte, entsprach der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dass der Baum akut sturzgefährdet war, glaubte das Amtsgericht Potsdam im Unterschied zur Verwaltung nicht. Zwar lag eine behördliche Fällgenehmigung vor, aber keine Anordnung, die die Rodung zwangsweise verordnet hätte. Außerdem war die Genehmigung bereits zwei Jahre alt, als die Eigentümergemeinschaft den Beschluss fasste. In der Zwischenzeit hielt der Baum mehreren Stürmen stand (Urteil vom 4. Juni 2020, 31 C 38/19).

Zustimmung zur Vermietung ohne Mietvertrag

Ein fehlender Mietvertrag ist für eine Eigentümergemeinschaft kein Grund, Miteigentümern die Zustimmung zur Vermietung ihrer Wohnung zu verweigern. Informationen zu den künftigen Mietern muss der angehende Vermieter dennoch liefern. Aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25. September 2020 (V ZR 300/18), welches auch im neuen Recht Anwendung findet, geht hervor, welche Infos der Gemeinschaft zustehen:

- Name,
- Beruf,
- Familienstand,
- Anschrift des Mietinteressenten und
- Zahl der Menschen, die mit ihm einziehen.

Die von einer Gemeinschaft verlangte Vorlage des Mietvertrags ging dem Gericht zu weit. Aus dem Dokument könnten die anderen Eigentümer nicht schließen, ob der ausgeguckte Mieter sich an die Regeln der Gemeinschaft halten werde. Auch Rückschlüsse auf seine Person seien nicht möglich. Außerdem argumentierte der BGH, aus dem Mietvertrag seien Miete und andere Details abzulesen, was für die Zustimmung unwichtig sei. Flapsig über-



setzt bedeutet dies: Solche Einzelheiten gehen die Eigentümergemeinschaft nichts an.

Mit dem Urteil gab der BGH einem vermietenden Eigentümer Recht, der die Gemeinschaft auf Zustimmung zum Mietvertrag verklagt hatte. Diese hatte das Okay abgelehnt, eben weil sie statt des Vertrags die Daten der künftigen Mieter, einer sechsköpfigen Familie, erhalten hatte.

Mieter dürfen Zahlungsbelege einsehen

Betriebskosten sind ein Dauerstreitthema zwischen Mietern und Vermietern. Gerungen wird meistens über die Höhe von Nachzahlungen. Um zu erfahren, ob die Abrechnung stimmt, haben Mieter Anspruch auf Belegeinsicht. Dazu muss der Mieter den Vermieter aber auffordern, die Unterlagen offenzulegen. Weigert sich der Vermieter, braucht der Mieter nichts nachzuzahlen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits 2018 in einem Grundsatzurteil klargestellt (Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17).

Im Dezember 2020 hat der BGH in einer neuen Entscheidung das Einsichtsrecht der Mieter erweitert: Sie dürfen



über die Rechnungen hinaus auch die dazugehörigen Zahlungsbelege angucken. Der BGH begründet das damit, dass Mieter nur anhand dieser Informationen erkennen könnten, ob Vermieter die Rechnungen komplett bezahlt haben oder eventuell von Preisnachlässen profitierten. Ihr Interesse an dem Einblick müssen Mieter nicht begründen; wird er ihnen verwehrt, dürfen sie die Begleichung der Nebenkostabrechnung verweigern (Urteil vom 9. Dezember 2020, VIII ZR 118/19).

EIN SACHVERSTÄNDIGER DARF TROTZ CORONA IN DIE WOHNUNG

Wohnungseigentümer haben auch in Corona-Zeiten einen Ortstermin mit einem Sachverständigen zuzulassen. Angst einzelner Eigentümer oder Verwalter vor Ansteckung mit dem Virus ist nach Ansicht des Landgerichts Saarbrücken jedenfalls kein ausschlaggebender Grund für eine Terminabsage. Für die Einhaltung der Infektionsschutzregeln ist der Sachverständige zuständig (Beschluss vom 12. Mai 2020, 15 OH 61/19).

Im entschiedenen Fall hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft ein selbstständiges Beweisverfahren beantragt. Es gab Mängel am Gemeinschaftseigentum und mehreren Sondereigentumseinheiten. Gegen die gerichtlich angeordnete Begutachtung gab es Widerstand. Daraufhin bat der Bausachverständige das Gericht um Anweisung, wie er vorgehen solle. Die bekamen alle Beteiligten. Der für die Beweiserhebung wichtige Termin habe stattzufinden. Die Beteiligten hätten für Eigenschutz zu sorgen oder sie könnten sich vertreten lassen und nach

Vorliegen des Gutachtens zu dessen Feststellung Anmerkungen machen. Dass es zum Beispiel in zu begutachtenden Bädern eng werden könnte mit den Abstandsregeln war dem Gericht bewusst. Deswegen forderte es von allen Beteiligten höchste Disziplin ein.

EINSICHT IN ANDERER EIGENTÜMER GRUNDBUCH

Wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft sich auflöst, kann ein Miteigentümer Einsicht in das Grundbuch des oder der Miteigentümer nehmen. Dieses Recht gesteht das Oberlandesgericht Bremen vor allem dann

Balkonsanierung mit Alu-Profilen!

rostfrei

pflegeleicht

wertbeständig

alle Farben

viele Holzdekore



Nutzen Sie Ihr vorhandenes Gestell und tauschen Ihre alten Holzbretter gegen neuen Aluminium-Profile aus!



ROKI
DACHSANIERUNG
HOLZBAU
TONBAU

ROKI Rolf-Peter Kießkopf Holzbau
Römerstraße 81, 73066 Uhingen
Tel.: 0 71 61 / 3 14 13, Fax: 0 71 61 / 3 47 95
info@roki-holzbau.de, www.roki-holzbau.de



G+S
Alu-Systeme
Vertriebspartner

zu, wenn in diesem Grundbuch Belastungen eingetragen sind, die möglicherweise die Auflösung der Eigentümergemeinschaft behindern (Urteil vom 7. Februar 2020, 3 W 1/20). Wirtschaftliche oder tatsächliche Interessen genügen demnach, um das erforderliche berechnete Interesse an der Grundbucheinsicht zu begründen.

Im entschiedenen Fall hatten die Eigentümer die Auflösung der Gemeinschaft beschlossen und einen notariellen Aufhebungsvertrag geschlossen. Danach war noch eine Belastung in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen worden, die Auflösung wurde gehemmt. Das Grundbuchamt verweigerte der Klägerin Einsicht in die Unterlagen. Mit dem Hinweis auf das berechnete Interesse billigte das OLG der Miteigentümerin jedoch den Anspruch auf einen unbeglaubigten Grundbauchauszug zu. Den muss das Grundbuchamt herausgeben.

ZWEI TAGESORDNUNGSPUNKTE, EIN STREITWERT

Wird gerichtlich über zwei Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlung gestritten, können beide zu einem Streitwert zusammengefasst werden. Daran ändert auch die WEG-Reform nichts. Die Zusammenfassung ist möglich, wenn die Aspekte inhaltlich und wirtschaftlich zusammenhängen. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei der Bestellung des Verwalters und dem Abschluss des Verwaltervertrags gegeben (Landgericht Dortmund, Beschluss vom 10. Juli 2020, 9 T 192/20). Zu dem Thema gibt es auch andere Meinungen. So hat das Landgericht Bremen entschieden, dass bei Anfechtungsklagen zu Verwalterbestellung und Vertrag zwei gesonderte Streitwerte festzusetzen sind (Urteil vom 14. August 2019, 4 T 322/19).

BERATER ANWESEND: BESCHLÜSSE KÖNNEN UNWIRKSAM SEIN

Eigentümerversammlungen sind in der Regel eine nicht öffentliche Veranstaltung. Deshalb dürfen außenstehen-



*Wir realisieren
Wohu(t)räume!*



ImmobilienService

Unser Immobilien-Verkauf ist exzellent!

Die Weiterempfehlungsquote unserer Immobilienverkäufer spricht für uns! Über 350 Eigentümer haben uns bewertet und sind von unserem Service überzeugt.

Exzellent
★★★★★
(4,7/5)

**Immo
Scout24**



Ihre Experten
für Grund-
besitz

www.volksbank-goeppingen.de/immobilien
Marktstraße 24 · 73033 Göppingen
Tel. 07161 620 203 · Fax 07161 620 397
E-Mail immo@volksbank-goeppingen.de

**Volksbank
Göppingen eG**



de Dritte nur bei einer abweichenden Vereinbarung oder aufgrund enger Ausnahmen (zum Beispiel die Unterstützung Gehörloser) dabei sein. Ausnahmen gelten aber unter anderem auch für technische oder rechtliche Berater wie Architekten oder Anwälte, die im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer hinzugezogen werden. Solche Berater stehen den Eigentümern Rede und Antwort zu den Tagesordnungspunkten, zu denen sie eingeladen wurden. Anschließend haben sie den Saal zu verlassen. Weder bei den Beratungen zwischen den Eigentümern noch bei Abstimmungen oder Auszahlungen haben Berater ein Anwesenheitsrecht, weil dies die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung aushebeln würde.

Beschlüsse, die gegen dieses Gebot zustande kommen, können in einer Anfechtungsklage für ungültig erklärt werden (Landgericht Düsseldorf, Beschluss vom 25. Mai 2020, 25 S 102/19). Mit Einführung der Beschlusskompetenz zur digitalen Teilnahme durch die WEG-Reform könnte sich diese Betrachtung zumindest dann ändern, wenn die Eigentümergeinschaft von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht hat.

IN DER JAHRESABRECHNUNG SIND KONTOSTÄNDE KOMPLETT AUFZULISTEN

Fehlen in der Jahresabrechnung die Kontostände am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums, haben Wohnungseigentümer Anspruch auf Ergänzung. Mit diesem Urteil kippte das Amtsgericht Paderborn (Urteil vom 13. Mai 2020, 52 C 2/20) die von einer Eigentümergeinschaft beschlossene Jahresabrechnung. Den ehemaligen Verwalter verurteilte das Gericht, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Er hatte nicht nur die unvollständige Abrechnung erstellt, sondern die Konten der Gemeinschaft darüber hinaus auch noch als offene Treuhandkonten auf seinen Namen geführt, statt das Geld gemäß § 27 Absatz 5 WEG (a. F.) getrennt von seinem Vermögen zu halten. Dies kreierte das Gericht als unzulässig an. Insgesamt bescheinigte es dem Ex-Verwalter grobes Verschulden.

In der Jahresabrechnung fehlten die Angaben zum Anfangs- und Endbestand des Hausgeldkontos. Schon aus



VOLKER SCHWAB VORSITZENDER HAUS UND GRUND
BERÄT MITGLIEDER IN RECHTSFRAGEN

diesem Grund sei der Beschluss über die Jahresabrechnung 2018 für ungültig zu erklären, befand das Gericht. Hinzu kam, dass die in Frage gestellte Abrechnung auf der nach Ansicht des Gerichts unzulässigen Kontoführung beruhte. Auch dies hätte genügt, um die Rechtswidrigkeit des Genehmigungsbeschlusses zu begründen. Die Jahresabrechnung ist neu zu erstellen.

Das Urteil ist nach altem Recht ergangen. Nach neuem Recht dürfte es nicht mehr ausreichen, dass die Jahresabrechnung inhaltlich falsch ist. Solange die Abrechnungsspitzen stimmen, steht den Eigentümern kein Anfechtungsrecht zu. Allerdings können die Eigentümer weiterhin verlangen, dass der Verwalter eine richtige Jahresabrechnung erstellt. Notfalls muss diese gerichtlich über die Gemeinschaft eingefordert werden.

In rechtlichen Fragen berät Sie auch der Vorsitzende von Haus und Grund, Rechtsanwalt Volker Schwab

MIETENDECKEL – EIN ALPTRAUM FÜR MIETER

Haus und Grund Göppingen und Umgebung begrüßt Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner "Mietendeckel"

„Der Traum ist aus“, sang schon in den 70ern die linksalternative Band "Ton, Scheine, Scherben", deren Managerin die Grüne Claudia Roth einst war.

Und wieder ist mit dem Berliner Mietendeckel ein rot-rot-grüner Traum geplatzt. Am 15. April erklärte das Bundesverfassungsgericht das im Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz des Berliner Senats für nichtig. Und zwar komplett, nicht nur in Teilen; ohne Hintertürchen auf eine Nachbesserung oder Ähnliches.

Dass die sozialistischen Verheißungen alles andere als traumhaft sind – darauf hatte Haus und Grund schon lange hingewiesen. „Spätestens jetzt dürfte aber allen klar werden, dass der Mietendeckel gerade für Mieter zum Alptraum wird“, sagt Anwalt Volker Schwab, Vorsitzender der Eigentümerschutzgemeinschaft für Göppingen und Umgebung. Auf etliche Mieterhaushalte in Berlin kämen nun wohl Nachzahlung zu, da Vermieter entgangene Mietanteile nachfordern könnten, ergänzt Steuerberater Johann Zetterer, stellvertretender Vorsitzender von Haus und Grund im Filsland.

Nicht nur die Opposition (Abgeordnete von Union und FDP reichten kurz nach der Verabschiedung des Mietendeckels eine Normenkontrollklage beim Bundesverfassungsgericht ein), auch Haus und Grund war Sturm gegen dieses Gesetz gelaufen.

Die Karlsruher Richter sprachen nun dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für ein eigenes Mietpreisrecht ab, da dieses bereits bundesrechtlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt ist.

Interessant ist das Urteil auch vor dem Hintergrund des Enteignungsvolksbegehrens der mitregierenden Linkspartei.



Wohnungsmangel löse man gerade nicht durch sozialistische Projekte, sondern nur im Miteinander von Gesetzgebern, Mietern und Vermietern, so Schwab und Zetterer. Nur eine liberale und an der Realität ausgerichtete Wohnungspolitik führe zu einer gesunden Entwicklung des Immobilienmarktes und damit auch zu ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten.

CHRONIK:

**Kann in der Geschäftsstelle abgeholt werden!
Nachholtermin Festakt: Herbst 2021**





Beitrittserklärung / Antrag auf Mitgliedschaft

Hiermit beantrage/n ich/wir die Aufnahme als Mitglied in den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e.V.

Einmalige Aufnahmegebühr: € 70,00
Mitgliedsbeitrag: € 70,00 (Jahresbeitrag)*

Wie sind Sie auf unseren
Verein aufmerksam
geworden?

*inkl. Immobilien-Fachzeitschrift „Haus & Grund“ (Monatszeitschrift)

Herr Frau Firma

Name, Vorname: _____

Zusatzadresse: _____

Straße: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Beruf: _____ selbst. Geb.dat.: _____

Tel.: (privat) _____ Tel. (gesch.): _____

E-Mail: _____ Fax: _____

Ich bin /Wir sind

- Eigenheimbesitzer / Selbstnutzer
- Vermieter von _____ Wohnung/en (Anzahl) _____ Gewerbeinheit/en (Anzahl)

Die Vereinssatzung in der Fassung vom 10. Oktober 2009 habe ich / haben wir erhalten bzw. liegt mir/uns vor. Der Austritt ist dem Vereinsvorsitzenden spätestens zum 30. Juni des laufenden Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.

Einzugsermächtigung: Hiermit ermächtige/n ich/wir den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e.V. den von mir/uns zu entrichtenden Mitgliedsbeitrag sowie die einmalige Aufnahmegebühr und andere fällige Beträge mittels Lastschrift zu Lasten meine Girokontos einzuziehen.

Kontoinhaber: _____

Bank: _____

IBAN: DE _____ BIC: _____

Datum, Unterschrift



JOHANN ZETTERER
STEUERBERATER, VEREIDIGTER BUCHPRÜFER

ERTEILT AUSKÜNFTE IN STEUERFRAGEN

EINKOMMENSTEUER - KAUFPREISAUFTEILUNG FÜR DIE GEBÄUDE-AFA

Wird ein Gebäude oder eine Wohnung für Zwecke der Vermietung gekauft, so muss im ersten Veranlagungsjahr die Bemessungsgrundlage ermittelt werden, nach der sich die jährliche Abschreibung für Abnutzung (AfA) ermittelt. Da diese Berechnung zum Teil komplex sein kann, steht eine „Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung“ vom Bundesministerium der Finanzen zur Verfügung. Diese Arbeitshilfe war Gegenstand im Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 21.07.2020 (IX R 26/19).

Im entschiedenen Fall erwarb ein Steuerpflichtiger einen Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück. Die entsprechende AfA wurde eigenständig anhand des anteiligen Kaufpreises für das Gebäude laut abgeschlossenem Kaufvertrag berechnet (Gebäudeanteil hiernach: 81,81%). Bei der Veranlagung berechnete das Finanzamt die AfA mit der Arbeitshilfe neu und kam zu einem stark abweichenden Wert (Gebäudeanteil nur 27,03% - !!!), den der Steuerpflichtige so nicht akzeptierte.

Der BFH gab ihm Recht. Er stellte fest, **dass mit der Arbeitshilfe tatsächliche Werte insbesondere in Großstädten, bei hochpreisigen Objekten oder auch bei sanierten Altbauten nicht mehr annähernd wiedergegeben** werden. Grundsätzlich kann daher bei der Wertermittlung der entsprechende Kaufvertrag zugrunde gelegt werden. Dieser sollte die realen Verhältnisse widerspiegeln, wirtschaftlich haltbar sein und nicht einem Gestaltungs-

missbrauch unterliegen. Die Arbeitshilfe darf nicht einfach anstelle des Kaufvertrags angewendet werden. Alternativ bleibt weiterhin die Möglichkeit eines Sachverständigen-gutachtens zum Nachweis der Bemessungsgrundlage.

EINKOMMENSTEUER - KRITERIEN ZUR STEUERERMÄßIGUNG BEI HAUSHALTSNAHER TÄTIGKEIT UND HANDWERKERLEISTUNG

Zur steuerlichen Anerkennung müssen haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen zweckgebunden mit dem entsprechenden Haushalt verknüpft sein und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied in einem Verfahren am 13.5.2020 (VI R 4/18) zu Ungunsten einer Steuerpflichtigen, die die Ermäßigung der tariflichen Einkommensteuer bei Aufwendungen für die Straßenreinigung als haushaltsnahe Dienstleistung sowie für Tischlerarbeiten zur Reparatur eines Hoftores als Handwerkerleistung beantragte. Das Hoftor musste zunächst ausgebaut, in der Tischlerwerkstatt instandgesetzt und anschließend wieder auf dem Grundstück der Steuerpflichtigen eingebaut werden.

Der BFH lehnte die angestrebte Tarifiermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und für Handwerkerleistungen ab. Beiderlei Dienstleistungen erfordern Tätigkeiten, die dem Haushalt dienen und üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht werden. Sie sind darüber hinaus in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchzuführen. Dies ist bei Straßenreinigungsarbeiten nicht gegeben.

Auch Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nur begünstigt, wenn diese Kriterien erfüllt sind. In der Werkstatt des Handwerkers erbrachte Leistungen sind hingegen nicht ermäßigungsfähig. **Hier empfiehlt der BFH die Arbeitskosten im Wege der Schätzung in einen nicht begünstigten „Werkstatt-Lohn“ und in einen begünstigten „Vor-Ort-Lohn“ aufzuteilen.**

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) 92 39 80
info@hug-gp.de · www.hug-gp.de

