



FRÜHJAHR 2022

# HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND

## NACHGEMESSEN

GESPRÄCH MIT ENERGIEAGENTUR-  
GESCHÄFTSFÜHRER TIMM ENGELHARDT  
ZUR NEUORDNUNG DER BAU-  
FÖRDERRICHTLINIEN

## RECHTSPRECHUNG

DAUERBRENNER  
EIGENBEDARF

Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Göppingen



## INITIATOR DER HAUSMITTEILUNG AUSGEZEICHNET

Für 40 Jahre aktive Mitarbeit wurde der stellvertretende Vorsitzende von Haus & Grund Göppingen und Umgebung bei der letzten Mitgliederversammlung vom Vorsitzenden Volker Schwab ausgezeichnet. Vieles sei von seinem Stellvertreter aktiv angestoßen und bewegt worden, so Schwab. Zetterer ist einer der Väter der Hausmitteilung in dieser Form.

## INHALT:

Seite 3  
Editorial

Seite 4-5  
Was sollten Bauherren angesichts der Neuordnung der Förderrichtlinien jetzt tun?

Seite 6-7  
Gespräch mit Experte Manuel Beitlich zum Thema Sachverständige

Seite 9  
WEG-Reform (Serie)

Seite 10  
Wohnmarktbericht informiert über Immobilienmarkt

Seite 12-13  
Kreishandwerkerschaft - Partner von Haus & Grund

Seite 14-15  
Der Zentralverband - aktiv für unsere Interessen

Seite 16-17  
Rechtsprechung

Seite 18  
Pinnwand

Seite 19-20  
Mitglieder fragen -Experten von Haus & Grund antworten

Seite 20  
Eigenheimquote: Schlusslicht Deutschland

Seite 23  
Wahlen und Ehrung bei der Mitgliederversammlung

TITELBILD:  
Johann Zetterer und Volker Schwab

## 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](mailto:info@hug-gp-gmbh.de)  
Web: [www.hug-gp-gmbh.de](http://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](http://www.bosch-architekten.com)  
[info@bosch-architekten.com](mailto:info@bosch-architekten.com)

Architektur Städtebau Bauüberwachung Generalplanung  
Projektmanagement SiGe-Koordination Teilungspläne



**ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR**



**ELSER**  
ELEKTRO-HAUSTECHNIK

Photovoltaik  
Stromspeicher  
Smarte Haustechnik  
Hausgeräte

**MITIG** PREMIUM-PARTNER

Telefon 07161 504680  
Hauptstraße 105 · Börtlingen  
[www.elektro-elsler.de](http://www.elektro-elsler.de)

Liebe Mitglieder, lieber Leser!

Die Zeiten sind schwierig – auch für Haus- & Grundbesitzer. Unsichere Gesetzeslage, ausgebuchte Handwerker, durch Pandemie und Krieg weiter zunehmende Materialengpässe auf dem Bau sowie steigende Energiekosten, um nur einige Themen zu nennen.

Gerade in Krisen-Phasen zeigt sich, wie wichtig die Eigentümerschutzgemeinschaft mit ihrer aktiven Arbeit für die berechtigten Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer ist. Unsicherheiten wachsen, die wirtschaftliche Situation wird schwieriger, und damit werden erfahrungsgemäß auch die Begehrlichkeiten der Politik gegenüber denjenigen größer, die vermeintlich mehr schultern können. Hier gilt es, für einen gerechten Interessenausgleich zu sorgen, nicht zuletzt um die Leistungsfähigkeit und den sozialen Frieden im Land zu erhalten.

Auch der Beratungsbedarf rund um Wohneigentum steigt gerade stetig. Die Gründe sind vielfältig. Von den Energiepreisen, über Sanierungen, Fragen zu Mietverträgen oder WEG-Angelegenheiten bis hin zu ganz individuellen Fragen. Mit unserer Service GmbH, die in Ergänzung zu unserer Geschäftsstelle und unseren Beratern viele Dienstleistungen rund um die Immobilie anbietet, haben wir vor wenigen Jahren den richtigen Schritt gemacht.

Einen wichtigen Baustein in dieser Hinsicht, einen echten Mehrwert für unsere Mitglieder haben wir auch mit der Neuaufstellung der **Hausmitteilung** geschaffen, dem Magazin für Sie, unsere Mitglieder. Wir haben in unserer Frühjahrsausgabe, die Sie gerade in Händen halten, wieder aktuelle Themen aufgegriffen, ein Interview mit dem Geschäftsführer der Energieagentur des Landkreises zu Bauförderprogrammen geführt, aktuelle Urteile für

Sie aufgearbeitet, Beiträge zum Sachverständigenwesen und Immobilienmarkt im Kreis sowie eine Auswahl besonders interessanter Fragen aus Reihen der Mitglieder exemplarisch abgedruckt.

Wir wollen nicht verschweigen, dass ein solches Magazin für einen Verein unserer Größe ein Kraftakt ist, gerade angesichts derzeit voller Auftragsbücher in der Baubranche (und damit einhergehendem, vermindertem Anzeigenaufkommen), der Absage der Baumesse im Stauferpark, der Inflationsgefahr sowie Pandemiebedingten Einschränkungen.

Diese Anstrengung ist aus den genannten Gründen jedoch enorm wichtig, und wir werden sie daher auch künftig unternehmen. Die Verlässlichkeit von Haus & Grund kennen langjährige Mitglieder aus Erfahrung.

Danken möchte ich an dieser Stelle allen Beteiligten, insbesondere unseren treuen Inserenten sowie der Kreishandwerkerschaft mit all ihren Mitgliedsunternehmen als verlässliche, örtliche, seriöse Partner der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Es grüßt Sie Ihr Vorsitzender

Volker Schwab



## kanzlei schwabundschwab

Rechtsanwälte

Kirchstr. 22 73033 Göppingen  
Tel. 07161 . 658 13 80  
FAX 07161 . 658 13 81

kontakt@schwabundschwab.de  
www.schwabundschwab.de

**Volker Schwab**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht

**Dr. Ulrich Schwab**  
Rechtsanwalt bis 2018



# NACHGEMESSEN

## WAS SOLLTEN BAUHERREN ANGESICHTS DER NEUORDNUNG DER FÖRDERRICHTLINIEN JETZT TUN?

In der Rubrik „HuG – nachgemessen“ überprüfen wir politische Entscheidungen auf ihre Praxistauglichkeit, legen den Maßstab der Realität und Gerechtigkeit an Gesetze und Forderungen, und haken nach, was aus Zusagen und Vorhaben wurde. Wir sprachen für diese Ausgabe der **Hausmitteilung** mit dem Geschäftsführer der Energieagentur im Landkreis, Timm Engelhardt über Förderung energiebewussten Bauens, nachdem die Bundesregierung Anfang des Jahres in diesem Zusammenhang für Irritationen gesorgt hatte.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde zum 24. Januar 2022 kurzfristig und überraschend ge-

stoppt. Die Verunsicherung bei Bauherren ist nun groß. Wir fragte beim Geschäftsführer der Energieagentur des Landkreises, Timm Engelhardt nach, wozu er rät, wenn Bauprojekte unmittelbar bevorstehen.

**Energiesparen ist in aller Munde. Und die neue Bundesregierung stoppt die Förderung für energiebewusstes Bauen und Sanieren. Was ist los?**

**Timm Engelhardt:** Die gute Nachricht: Die Förderung für effizientes Sanieren, auch als Einzelmaßnahme, geht weiter. Die Kommunikation war allerdings ein Debakel und hat unnötige Verunsicherung erzeugt. Hintergrund war, dass der Bund mit Anträgen überrannt wurde. Alleine im Januar 2022 wurden Anträge in einer Gesamtförderhöhe von sieben Milliarden Euro gestellt. Dass die für Ende Januar ohnehin angekündigte Einstellung der Förderung nun plötzlich eine Woche vorgezogen wurde, führte zu der un erfreulichen Situation.

**Warum wurde die Einstellung überhaupt geplant, unabhängig von der Antragsflut?**

**Timm Engelhardt:** BEG 55-Häuser im Neubau inzwischen nahezu zum Standard geworden. Daher wird der förderfähige Neubaustandard nach dem Gebäude-Energie-Gesetz nun neu definiert. Und dieser Standard wird dann definitiv anspruchsvoller sein als er es für ein BEG 55-Haus war. Grundsätzlich ist es der richtige Ansatz, den die Bundesregierung verfolgt. Nur die Kommunikation, eine Woche vorher den Stopp zu verkünden, war sehr ärgerlich.

**Wer also jetzt gerade aktuell bauen oder energetisch sanieren möchte, hängt etwas in der Luft, oder?**

**Timm Engelhardt:** Derzeit können wieder Förderanträge gestellt werden – eben nur nicht für Neubauten,

Fühlen Sie sich

*Endlich zuhause.*

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

Wir bieten weiter:

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- die Betreuung und Verwaltung von Miet- und WEG-Wohnanlagen



**Staufen-Baubetreuung+Immobilien**  
**Reinhold Rapp**  
 Friedrichstraße 36, 73033 Göppingen,  
 ☎ (07161) 71448, [www.staufen-baubetreuung.de](http://www.staufen-baubetreuung.de)

da diese Effizienzstandards inzwischen überholt sind. Bis Sommer soll es dann eine komplette Überarbeitung und in der Folge ein neues Förderprogramm geben.

### Wie wird dann der Standard aussehen?

**Timm Engelhardt:** Zum jetzigen Zeitpunkt ist es natürlich Spekulation und keine belastbare Planungsgrundlage, das möchte ich betonen. Aber vermutlich wird es dann auch darum gehen, nachhaltige Baustoffe zu verwenden, denn die Grundlagen rund um die Themen Dämmen, Sanieren, Heizungsbau haben sich ja nicht geändert.

### Was raten Sie potentiellen Bauherren, die direkt vor der Entscheidung zu bauen stehen?

**Timm Engelhardt:** Ich würde bei Neubauprojekten zum Abwarten raten; der Zeithorizont ist mit wenigen Monaten ja überschaubar. Und dann besteht Planungssicherheit. Denn die Förderung macht bei der Kalkulation schon etwas aus. Daher würde ich mir die Zeit nehmen, oder eben die Finanzierung mit entsprechendem Puffer versehen, vielleicht den Mehraufwand überschlagen, der für einen Standard höher als BEG 55 angesetzt werden müsste.

### Ihre Berater sind bekanntlich viel gefragt. Was hat die Hau-Ruck-Aktion der Bundesregierung inklusive Kommunikationspanne für Sie bedeutet?

**Timm Engelhardt:** Ganz klar: Unsere Berater wurden davon auch überrascht und die Berater mussten sehr viel Aufklärungsarbeit leisten. Die konjunkturelle Situation ist derzeit ohnehin schwierig. Wenn man dann nicht weiß, wie und ob eine Förderung – mit der man ge-

rechnet hat – kommt, erzeugt das eine große Unsicherheit und in der Folge einen erhöhten Beratungsbedarf.



**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](http://WWW.BAESSLER-FENSTERBAU.DE)



**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



**FÄRBER**  
IMMOBILIEN

all-around  
360°  
Besichtigung

Immobilienverkauf der neuen Generation

Jetzt informieren!  
☎ 07162 / 9413727

Ziegelstraße 47 | 73084 Salach  
[www.farber-immobilien.de](http://www.farber-immobilien.de)

## SACHVERSTÄNDIGE DES HANDWERKS

**Gibt es Streit mit einer Versicherung um Schäden oder Fragen zu Arbeiten an einem Gebäude, kommt der Sachverständige ins Spiel. Experte Manuel Beitlich von der HWK Stuttgart erklärt, worauf in diesem Zusammenhang zu achten ist.**

Der Begriff des Sachverständigen ist zunächst grundsätzlich nicht rechtlich geschützt und daher gibt es eine Vielzahl an Sachverständigen in unterschiedlichster Ausprägung am Markt.

Bestellungskörperschaften wie die Handwerkskammer Region Stuttgart oder die IHK Region Stuttgart betreuen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (ö.b.u.v.) Seitens der Rechtsaufsicht. Daneben gibt es freie Sachverständige, Gutachter aber auch durch spezielle Akkreditierungsstellen zertifizierte Sachverständige. In den Prozessordnungen, so z.B. in § 404 Abs. 3 Zivilprozessordnung, wird überwiegend von den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gesprochen. Daher sind diese auch in Gerichtsverfahren in aller Regel die erste Wahl.

Aus Perspektive des Verbrauchers, der Justiz und der Anwälte ist es oft nicht ganz klar, welche Sachverständige für welche Bereiche eingesetzt werden können. Hier empfiehlt es sich, entweder direkten Kontakt zu den Bestellungskörperschaften aufzunehmen oder aber auf deren Homepages nach dem spezifischen Bereich des Sachverständigenwesens zu suchen. Dort gibt es regionale sowie überregionale Umkreissuchen, über die nach geeigneten Sachverständigen, aber auch nach speziellen Informationen rund um das Sachverständigenwesen gesucht werden kann.

Grundsätzlich lässt sich im Handwerk nach den einzelnen Gewerken differenzieren. Doch woher weiß man eigentlich, ob handwerkliche Sachverständige oder zum Beispiel Sachverständige der IHK für Schäden an Gebäuden die richtigen Sachverständigen sind? Dies lässt sich so beantworten, dass die handwerklichen ö.b.u.v. Sachverständigen vor allem handwerkliche Dienstleistungen bzw. Ausführungen begutachten.

Auch Wertgutachten oder Bauabnahmen gehören mit zum Dienstleistungsportfolio. Wenn es allerdings um die Begutachtung von vielen unterschiedlichen Schäden an verschiedensten Materialien und technischen Sach-



**MANUEL BEITLICH**  
Jurist und Fachexperte

Foto: STEFFENMÜLLERFOTOGRAFIE

### MANUEL BEITLICH

Manuel Beitlich ist Jurist und als Fachexperte Recht und Handwerksorganisationen bei der Handwerkskammer Region Stuttgart tätig. Neben vielen anderen Aufgabenbereichen betreut er bei der Handwerkskammer das Sachverständigenwesen.

verhalten geht, ist es sicherlich sinnvoll, auf einen IHK-Sachverständigen für das Bestellungsgebiet Schäden an Gebäuden zurückzugreifen. Falls es in einem Gewerk sehr in die Tiefe gehen würde, wird der Sachverständige für Schäden an Gebäuden die Begutachtung oft mit Kooperationspartnern aus dem Handwerk vornehmen. Es ist nicht selten, dass zum Beispiel Sachverständige für Schäden an Gebäuden mit Sachverständigen für Sanitär, Heizung und Klima kooperieren und ein Gemeinschaftsgutachten erstellen.

Für die Anfragenden aus dem Umfeld der Justiz und der Verbraucher ist der ö.b.u.v. Sachverständige eine gute Wahl, weil hier von den Bestellungskörperschaften über das Satzungsrecht Kriterien vorgegeben werden, welche die Sachverständigen erfüllen müssen. Zum Beispiel wird bei der Handwerkskammer Region Stuttgart nach fünf Jahren erneut öffentlich bestellt und vereidigt, wer seine Fortbildungsverpflichtung und viele weitere Kriterien ordnungsgemäß erfüllt bzw. erfüllt hat. Die öffentliche

Bestellung erfolgt zunächst immer befristet und ist zum Beispiel an die bereits erwähnte jährliche Fortbildungspflicht gekoppelt. Sollte ein Verbraucher direkt die Dienste eines ö.b.u.v. Sachverständigen in Anspruch nehmen, empfiehlt es sich, einen entsprechenden schriftlichen (Werk-)Vertrag zu schließen und festzuhalten, was und in welchem Umfang begutachtet werden soll. Dies vermeidet im Nachgang Streitigkeiten über Honorar und Dienstleistung. In gerichtlichen Verfahren wird in technischen Fragestellungen der prozessführende Richter in aller Regel

ein Gutachten in Auftrag geben und so die technische Fragestellung durch eine neutrale, fachlich speziell ausgebildete Instanz klären lassen.



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



**24-Stunden-Kundenkomfort**  
Hotline (0 73 31) 29 - 0

**kurfess**  
SERVICELEISTUNG  
Heizung · Lüftung · Sanitär · Sprinkler

Neuwiesenstraße 1 • 73312 Geislingen  
info@kurfess.de • www.kurfess.de



## Zäune | Toranlagen | Sichtschutz

Zaunteam Fenzhöfe Oberwälden  
Tel. 07161 922 736  
fenzhoefer@zaunteam.de



VERTRAUEN SIE AUF DAS KÖNNEN UND DIE ERFAHRUNG  
DER INNUNGSFACHBETRIEBE HIER VOR ORT.



**Was wir tun, macht uns  
zu dem,  
was wir sind.**

**Wir wissen, was wir tun.**



Kreishandwerkerschaft  
Göppingen



**DAS HANDWERK**  
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

[WWW.KH-GOEPINGEN.DE](http://WWW.KH-GOEPINGEN.DE)

[HANDWERK.DE](http://HANDWERK.DE)



**WEG | REFORMIERT:**

## **EINSICHTSRECHTE**

Als Eigentümer einer Wohnung möchte man selbstverständlich über die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft informiert sein. In der Regel erhält man diese Informationen auf der Eigentümerversammlung. Sollte man jedoch detailliertere Informationen wünschen, kann dies durch eine Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen erreicht werden.

Jedem einzelnen Miteigentümer steht das Recht auf Einsicht in die Verwaltungs- und Abrechnungsunterlagen zu. Ein besonderes rechtliches Interesse wird hierfür nicht benötigt. Das Einsichtsrecht kann jederzeit und ohne konkreten Anlass wahrgenommen werden. Das Einsichtsrecht kann durch Vereinbarungen oder Regelungen im Verwaltungsvertrag konkretisiert, aber nicht eingeschränkt werden.

Das Einsichtsrecht umfasst alle Verwaltungsunterlagen. Hierzu gehören beispielsweise Bauunterlagen, Eigentümerlisten, die Jahresgesamtabrechnungen als auch die Einzelabrechnungen sämtlicher Wohnungseigentümer mit den dazugehörigen Abrechnungsbelegen, Rechnungen und Protokollen. Seit der WEG-Reform 2020 richtet sich der Anspruch nach § 18 Absatz 4 WEG nicht mehr ge-

gen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft. Die Einsicht gewährt wird aber faktisch weiterhin der Verwalter als ausführendes Organ der Gemeinschaft.

Art und Umfang der Einsichtsgewährung richtet sich nach dem jeweiligen Informationsbedürfnis. Seine Grenzen findet das Einsichtsrecht jedoch dort, wo es eine Schikane für den Verwalter darstellt. Daher sollte sich der Eigentümer bei der Einsichtnahme möglichst auf die ihm wichtigen Unterlagen beschränken und dies dem Verwalter im Voraus mitteilen. Der normale Ablauf der Verwaltung sollte durch die Einsichtnahme nicht über die Maße beeinträchtigt werden.

Eine Einsichtnahme ist grundsätzlich in den Räumen der Verwaltung zu den üblichen Bürozeiten möglich. Dort können dem Eigentümer sämtliche Unterlagen zur Überprüfung vorgelegt werden. Für die Einsichtnahme kann der Eigentümer einen Rechtsanwalt oder Steuerberater hinzuziehen, falls er dies für notwendig erachtet. In der Regel wird es sogar möglich sein, dass dem Eigentümer auf Wunsch Kopien der Unterlagen angefertigt werden. Die Kosten hierfür muss der Eigentümer allerdings selber tragen.



**RALF BRESSMER**  
S-Immobilien-Geschäftsführer

## WOHNEN IM LANDKREIS GÖPPINGEN

# WOHNMARKTBERICHT 2021 INFORMIERT ÜBER IMMOBILIENMARKT

**S-Immobilien Göppingen, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Kreissparkasse Göppingen, hat zu ihrem 50-jährigen Bestehen einen detaillierten Wohnmarktbericht für den Landkreis Göppingen herausgegeben. „Die 80-seitige Publikation bietet erstmals einen umfassenden Einblick in den lokalen Immobilienmarkt – für Käufer, Verkäufer und Mieter“, erklärt Geschäftsführer Ralf Bressmer. Der Wohnmarktbericht wurde gemeinsam mit dem renommierten iib Institut Dr. Hettenbach, Schwetzingen, erstellt. Interessierte können ihn kostenfrei unter [www.s-immo-gp.de](http://www.s-immo-gp.de) anfordern. Darüber hinaus stehen die Immobilienspezialisten der S-Immobilien Göppingen Käufern, Verkäufern und Mietern mit ihrer Expertise auf Wunsch zur Seite.**

Wie wird die Wohnlage meines Hauses bewertet? Welchen Preis könnte ich erzielen, wenn ich mein Haus verkaufen würde? In welcher Gemeinde könnte ich mir ein Haus mit Garten leisten? Wo im Landkreis Göppingen kann ich mir die Miete für eine 3-Zimmer-Wohnung leisten? Der Wohnmarktbericht 2021 der S-Immobilien Göppingen gibt auf diese und weitere Fragen Auskunft.

„Der Landkreis Göppingen ist gut an den Ballungsraum Stuttgart angeschlossen. Er besticht durch eine gute Infrastruktur und einen hohen Naherholungswert. Insbesondere seit der Corona-Pandemie werden – ob zum Kauf oder zur Miete – Objekte gesucht, die Arbeit und Wohnen an einem attraktiven Standort vereinen“, weiß Ralf Bressmer. Klaus Meissner, Vorstand der Kreissparkasse Göppingen, sieht gerade in diesem Punkt eine Chance für den Landkreis Göppingen: „Wohnen oder Immobilienerwerb ist im Vergleich zu den benachbarten Landkreisen in Göppingen attraktiver oder anders ausgedrückt: Hier gibt es noch mehr Quadratmeter fürs Geld.“

Allerdings hat der Landkreis Göppingen mit den Nachbarkreisen gemeinsam, dass Bauplätze Mangelware sind und das Angebot an Objekten mit der Nachfrage nicht standhalten kann. Bressmer: „Dennoch lohnt es sich, sich beim Erwerb einer Immobilie mit dem Landkreis Göppingen zu beschäftigen. Das gilt auch für Bürgerinnen und Bürger, die ein Objekt zur Geldanlage und späteren Vermietung suchen.“

# Meine Immobilie?

Dafür hab ich  
jemanden!

## Unsere Kompetenz:

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



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Göppingen und Region Service GmbH

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

## WARUM KLIMADECKEN?

**FLÄCHENTEMPERIERUNG VON OBEN NACH UNTEN  
VERSTEHEN LEISTET EINEN POSITIVEN BEITRAG ...**



### ... FÜR DIE GESUNDHEIT DER MENSCHEN

Seit Covid-19 hat die Welt und jeder einzelne Mensch verstehen müssen, wie kostbar Gesundheit ist. Atmen. Sich wohl fühlen. Für gutes und gesundes Raumklima sorgen im privaten oder beruflichen Kontext – zu Hause oder im Büro.

Keine geräuschintensiven Klimaanlage im Sommer mehr oder Infekte, die durch kalte herumwirbelnde Zugluft entstehen. Raum-K revolutioniert das Prinzip der Sonnenstrahlung innerhalb von Gebäuden – zur Flächenklimatisierung von oben nach unten. Für wohltuendes Heizen und Kühlen, zur Gesunderhaltung von Mensch und Umwelt in einer neuen klimatischen Zeit.

### FÜR KOMFORT, PROFIT UND KLIMASCHUTZ

Das höchste Ziel der Heizung und Kühlung ist seit jeher ein behagliches Raumklima. Heute kommt dazu noch ein ökologischer Energiehaushalt und natürlich soll das System in der Investition sowie im Betrieb möglichst wirtschaftlich sein. Das klingt nach einem notwendigen Kompromiss, aber tatsächlich ist die optimale Lösung für alle drei Anforderungen dieselbe: Eine Klimadecke zum Heizen und Kühlen.

Man sucht reflexartig nach einem Haken, doch es gibt keinen: Die Menschen setzen beim Heizen und Kühlen einfach traditionell auf die falschen Übergabesysteme. In diesem Kapitel erfahren Sie, was Klimadecken zu einem behaglicheren Raumklima beitragen, warum sie so

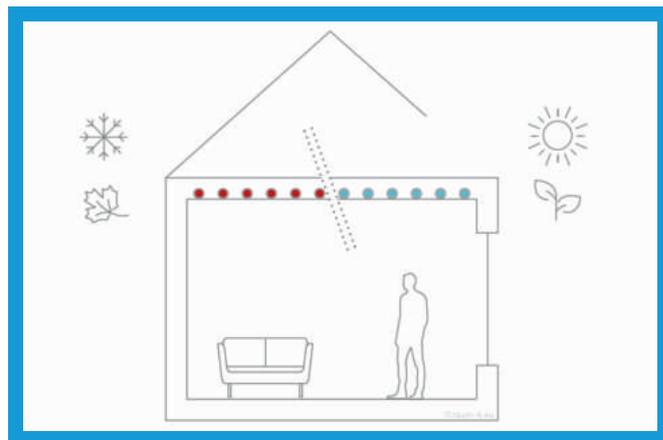
rentabel sind und warum sie den Klimaschutz fördern wie kein anderes Heiz-Kühl-System.

### KOMBINIERT HEIZUNG UND KÜHLUNG

Wärmepumpen sind auf dem Vormarsch: Bereits über 40 % der Neubauten aus dem Jahr 2018/2020 nutzen sie für den effizienten Betrieb ihrer Flächentemperierung. Im Wohnbau erzeugen die Pumpen aber hauptsächlich Wärme für Fußbodenheizungen – und verschwenden damit das halbe Potenzial. Mit einer Klimadecke könnten sie beides: heizen und kühlen.

Warum sollte man also auf Kühlung verzichten oder gar den Aufpreis für zwei separate Heiz- und Kühlsysteme in Kauf nehmen? Eine Wärmepumpe bietet ideale Voraussetzungen für ein ganzjährig behagliches Raumklima und höchste Energieeffizienz. Klimadecken aktivieren dieses Potenzial und rüsten das Gebäude schon heute für den verstärkten Kühlbedarf, der uns im Zuge des Klimawandels erwartet.

### EFFIZIENTER UND BEHAGLICHER HEIZEN



Wärmestrahlung macht Schluss mit dem Luftheizen und erwärmt stattdessen alle Oberflächen im Raum. Das steigert die Behaglichkeit und senkt den Heizwärmebedarf um bis zu 30 %. Dadurch genügen niedrigere Vorlauftemperaturen, was zusätzlich den Wirkungsgrad der Wärmepumpe steigert.

Also lautet das Ziel: Wärmestrahlung maximieren und Konvektion minimieren. Das gelingt am besten mit einer vollflächig verlegten Klimadecke, denn alle anderen Heizflächen – auch kleinflächige Infrarotheizungen – wälzen aufgrund ihrer Lage und Oberflächentemperatur zu viel Luft um.

## STÄRKER UND ANGENEHMER KÜHLEN

Theoretisch kann man mit jeder Oberfläche kühlen, also auch mit dem Fußboden. Durch den Fußkontakt leidet allerdings die Behaglichkeit und die Leistung ist am Boden beschränkt. Klimaanlage können stärker kühlen, aber verursachen mit hohem Energieaufwand oft unbehaglich kalte Zugluft.

Darum hat sich die Decken-kühlung vollkommen zurecht als bestes Kühlsystem etabliert: leistungsstark, behaglich und effizient.

	Konvektion	Strahlung
Heizkörper	90 %	10 %
Fußbodenheizung*	49 %	51 %
Wandheizung*	35 %	65 %
Deckenheizung*	15 %	85 %
vollflächige Deckenheizung RAUM-K FLEX	3 %	97 %

\*nach DIN

[WWW.KLIMATOP.INFO](http://WWW.KLIMATOP.INFO)

[WWW.SINGULAR-RAUMKLIMASYSTEME.DE](http://WWW.SINGULAR-RAUMKLIMASYSTEME.DE)

[WWW.RAUM-K.WORLD](http://WWW.RAUM-K.WORLD)



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

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



**Immobilien  
Göppingen**

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 400 Eigentümer haben uns bewertet und sind von unserem Service überzeugt.

Exzellent



(4,8/5)



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

**Volksbank  
Göppingen** 








**DACHSANIERUNG** seit 1953  
**HOLZBAU**  
**GARAGENTORE**  
**ALU-BALKONGELÄNDER**

Rolf-Peter Kielkopf  
Römerstraße 81  
73066 Uhingen  
Telefon 07161/31413  
info@roki-holzbau.de  
www.roki-holzbau.de

13

## NACH DEM TOD DES MIETERS

### GILT DER MIETVERTRAG WEITER



#### **Beim Tod eines Mieters gelten besondere Vorgaben. Was vermietende Eigentümer wissen sollten.**

Wenn jemand stirbt, stehen Hinterbliebene oft vor einem Berg von Schwierigkeiten. Damit nicht noch die Sorge um die Wohnung dazukommt, hat der Gesetzgeber Regeln zum Schutz der Trauernden vorgesehen. Vermietende Eigentümer, die den Tod des Mieters nutzen wollen, um überfällige Renovierungen auszuführen, sollten diese beachten. Der mit dem gestorbenen Mieter bestehende Mietvertrag läuft zunächst weiter. Denn Menschen, die mit in der Wohnung leben, dürfen den Vertrag übernehmen. Es spielt keine Rolle, ob dies Ehepartner, Kinder, Enkel oder Freunde sind. Das Eintrittsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert (§§ 563, 563 a).

Vermietende Eigentümer haben nur wegen des Todes kein außerordentliches Kündigungsrecht. Eine außerordentliche Kündigung ist nur dann möglich, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt und der Vermieter dies innerhalb eines Monats, nachdem er von dem Eintritt des Mieters erfahren hat, geltend macht (§ 563 Absatz 4 BGB). Vermieter können auch keine höhere Miete verlangen. Der bisherige Vertrag besteht zu den alten Konditionen fort.

In Ballungsgebieten kann das zu wirtschaftlichen Nachteilen für vermietende Wohnungseigentümer führen. Ihnen böte sich gerade für Räume mit Jahrzehnte alten Mietverträgen nach dem Tod des Mieters die Chance, die Wohnung auf Vordermann zu bringen und die Miete auf Marktniveau zu

heben. Dem steht das Eintrittsrecht entgegen. Wollen Mitbewohner dieses nicht nutzen, haben sie einen Monat ab Kenntnis des Todes des Mieters Zeit, den Wohnungseigentümer zu informieren. Weil das praktisch einer Kündigung gleichkommt, wird der Weg frei zu Neuvermietung oder Selbstnutzung. Auf jeden Fall sollten vermietende Eigentümer zügig mit den Mitbewohnern sprechen und sich nach deren Plänen erkundigen.

Nach dem Tod alleinstehender Menschen gilt der Mietvertrag zunächst ebenfalls weiter. Die Miete wird aus dem Erbe bezahlt. Allerdings dürfen sowohl vermietende Eigentümer als auch Erben den Mietvertrag innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todes mit gesetzlicher Kündigungsfrist beenden. Bis dahin können die Erben die Wohnung ausräumen und Schönheitsreparaturen erledigen. Die Kautions ist übrigens an die Erben auszuführen. Sie sind auch Ansprechpartner bei Mietschulden.

Wollen Vermieter Sanierungsarbeiten in Angriff nehmen, bietet es sich an, mit den Erben eine frühere Räumung der Wohnung auszuhandeln. Eventuell erwarten diese im Gegenzug ein Entgegenkommen bei Miete und Schönheitsreparaturen. Es ist an den Vermietern abzuwägen, ob sie sich darauf einlassen. Wirtschaftlich kann es lohnen.

Fehlen Angehörige, wenden sich vermietende Eigentümer an das Nachlassgericht. Es bestellt je nach Lage der Dinge einen Nachlasspfleger. Bei ihm wird dann nicht nur der Mietvertrag gekündigt, sondern der Nachlasspfleger kümmert sich auch um die Räumung der Wohnung. Bezahlt wird das üblicherweise vom Geld des Gestorbenen. Reicht das Vermögen nicht, kann es sein, dass der Vermieter auf den Kosten sitzen bleibt.

Es ist nicht ratsam, die Wohnung in Eigeninitiative leer zu machen – selbst dann nicht, wenn die Behördenmühlen langsam mahlen. Zum einen wäre das unbefugte Betreten der Wohnung Hausfriedensbruch. Zum anderen könnte Schadenersatz drohen. Dann nämlich, falls bei einer eigenmächtigen Inbesitznahme etwas Wertvolles auf dem Müll landet, verschwindet oder kaputt geht und später auftauchende Erben das reklamieren.

Der Tod eines Mieters bietet die Möglichkeit, eine eventuell seit Jahren unverändert gebliebene Wohnung zu modernisieren und damit deren Wert zu erhöhen. Umsichtige Absprachen mit den Angehörigen helfen vermietenden Eigentümern, dies zu realisieren. Nicht zuletzt können vermietende Eigentümer die Chance nutzen, selbst einzuziehen oder die Wohnung zu verkaufen.



## KEIN STEIN MEHR AUF DEM ANDEREN?

### UMBAUEN UND UMGESTALTEN GROBZÜGIGER HANDHABEN

Die neue Gesetzeslage erweitert den Spielraum für bauliche Veränderungen. Einschränkungen, etwa unterschiedliche Beschlussquoren, gibt es fast keine mehr. Vorstellbar ist jetzt sogar eine grundlegende Umgestaltung der Wohnungseigentumsanlage.

Wer kennt sie nicht, die Diskussion darüber, ob die Fassade wieder im typischen Weiß oder Grau gestrichen oder ob mehr Farbe gewagt werden soll? Das Thema war bis zum Inkrafttreten der WEG-Reform nach einem Blick auf die rechtlichen Vorgaben meistens schnell vom Tisch: Farbänderung gleich bauliche Maßnahme gleich Zustimmung aller Eigentümer. Die geforderte Zustimmung aller betroffenen Eigentümer für bauliche Maßnahmen, die weder Modernisierung noch modernisierende Instandhaltung waren, scheiterte in der Praxis schon daran, dass Geschmäcker bekanntlich verschieden sind. Fundamentale Änderungen waren so gut wie undenkbar. Eigentümer konnten sie nicht verlangen.

Dagegen öffnet das novellierte WEG-Gesetz solchen Plänen die Tür – und zwar ziemlich weit. Der § 20 WEG erlaubt bauliche Veränderungen, die über „die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“. Solche Maßnahmen dürfen Eigen-

tümerversammlungen zum einen mit einfacher Mehrheit beschließen. Zum anderen dürfen sie einzelnen Wohnungseigentümern eine von diesen gewünschte bauliche Veränderung per Beschluss erlauben. Weil keine Vorgaben existieren, kann jeder Eigentümer im Prinzip jede beliebige Maßnahme für sich verlangen: eine Treppe vom Balkon in den gemeinschaftlichen Garten oder den Bau eines Carports über dem Stellplatz. Ob sich der Wunsch erfüllt wird hängt ab von zwei Voraussetzungen: er-

stens dem zustimmenden Beschluss der Eigentümerversammlung und zweitens von der Bereitschaft, die Kosten selbst zu bezahlen. Aus Sicht der Eigentümergemeinschaft können mit der Lockerung nicht nur Fassaden ohne große Debatten bunter gestaltet werden, sondern auch Abstellplätze für Fahrräder problemlos neu angelegt, Müllplätze ansehnlicher gestaltet und frisches Grün im Garten gepflanzt werden. Selbst die Aufstockung eines Gebäudes dürfte so zu realisieren sein. Dies ist allerdings im Schrifttum noch umstritten.

Andererseits bremst das Gesetz den Tatendrang ein. Maßnahmen, die die Anlage komplett verändern, dürfen nach dem Willen des Gesetzes weder beschlossen noch einem einzelnen Eigentümer gestattet werden (§ 20 Absatz 4). Was genau unter diese Einschränkungen fällt, definiert weder das Gesetz noch die dazugehörige Begründung des Gesetzgebers. Eine grundlegende Umgestaltung soll nur in Ausnahmefällen anzunehmen sein und insbesondere nicht bei jeder baulichen Maßnahme, die nach dem alten Recht die Eigenart der Wohnanlage geändert hätte. Ob darunter bereits eine Aufstockung fällt oder erst die grundlegende Umnutzung der Immobilie ist nur im Einzelfall festzustellen.

Vorhaben, die einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligen, dürfen weder beschlossen, noch gestattet oder verlangt werden. Dennoch: Die Messlatte zur Verhinderung tiefgreifender Eingriffe am Gemeinschaftseigentum dürfte ziemlich hoch liegen. Die Grenzen des (Nicht-) Machbaren werden voraussichtlich die Gerichte ausloten.

## HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER IST VON DER SPEKULATIONSTEUER AUSGENOMMEN

Wer eine Eigentumswohnung kauft, sollte diese mindestens zehn Jahre halten. Ansonsten kann bei einem Verkauf Spekulationsteuer fällig werden. Ausgenommen sind selbstgenutzte Wohnungen. Der Bundesfinanzhof hat nun entschieden, dass diese Ausnahme auch auf ein Arbeitszimmer zutrifft. Dieses gehöre zum häuslichen Wirkungskreis und sei der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zuzurechnen, urteilten die Richter. Damit ist auf das Arbeitszimmer keine Spekulationsteuer zu zahlen. Der Umfang der Wohnnutzung spielt keine Rolle.

Dem entschiedenen Fall lag der Streit zwischen einer Lehrerin und dem Finanzamt zu Grunde. Die Lehrerin hatte 2017 ihre fünf Jahre zuvor erworbene Eigentumswohnung verkauft. In der Steuererklärung machte sie im Verkaufsjahr wie in den Jahren zuvor Aufwendungen für ihr häusliches Arbeitszimmer als Werbungskosten geltend. Beim Veräußerungsgewinn wollte das Finanzamt das Arbeitszimmer mit dessen Grundfläche aber anteilig besteuern. Damit scheiterte das Finanzamt in letzter Instanz vor dem Bundesfinanzgericht (Urteil vom 1. März 2021, IX R 27/19).

## DAUERBRENNER EIGENBEDARF

### GERICHTE ACHTEN AUF DIE ARGUMENTE

Die Käufer gebrauchter Wohnungen wollen meistens selbst einziehen oder diese später für Angehörige nutzen. Häufig sind diese Wohnungen jedoch vermietet. Dann steht die Kündigung des Mieters wegen Eigenbedarfs im Raum.

Das Recht, einem Mieter die Wohnung zu kündigen, ist im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert (§ 573 BGB). Eine Möglichkeit ist die Geltendmachung von Eigenbedarf. In § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB steht, zu wessen Gunsten

Wohnungseigentümer die Kündigung aussprechen dürfen: für sich selbst sowie für Familienangehörige und Angehörige ihres Haushalts. Zu diesem Kreis gehören in der Regel

- Kinder, Stiefkinder, Eltern, Enkel und Großeltern
- Geschwister, Nichten und Neffen
- Partner, Ehepartner, Schwiegereltern, Haushaltshilfen und Pflegekräfte

Im Kündigungsschreiben müssen Eigentümer deutlich machen, für wen sie die Wohnung benötigen und welches Interesse derjenige an der Nutzung der Wohnung hat: zum Beispiel für die Tochter, die in dieser Stadt studieren will oder für die Pflegekraft, die den Vermieter unterstützt. Der Mieter soll so das berechtigte Interesse des Eigentümers an der Kündigung nachvollziehen können. Außerdem ist im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass der Mieter Widerspruch einlegen kann. Ansonsten kann der Mieter noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits Widerspruch erklären.

Ins Detail muss die Begründung der Kündigung nicht gehen. Darauf hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst in einem Streit um die Kosten eines Kündigungsprozesses hingewiesen (Beschluss vom 9. Februar 2021, VIII ZR 346/19). Dieser war vor dem BGH gelandet, weil der Vorinstanz die vom vermietenden Eigentümer genannte Erklärung nicht ausreichte. Das Landgericht hatte sich der Meinung des Mieters angeschlossen, der Eigentümer hätte über den Grund hinaus – Platzbedarf fürs Home-Office seines Sohnes – unter anderem mehr Informationen zur Größe der bis dato vom Sohn genutzten Wohnung liefern müssen. Das ging dem BGH zu weit. Er entschied: Gründe für die Kündigung nennen ja, Einzelheiten nein.

Mit der Entscheidung setzt der BGH seine Linie fort, die einst hohen Anforderungen an den Eigenbedarf schrittweise zu senken. Unter anderem hat er nichts dagegen, wenn Wohnungseigentümer die vermietete Bleibe als Domizil zum Besuch von kulturellen Veranstaltungen oder Fußballspielen nutzen wollen. Auch Ferienaufenthalte können richtigerweise inzwischen ein zulässiger Grund sein, Mietern wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Im Endeffekt ist immer eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Häufig beanspruchen Eltern die Wohnung zugunsten von Kindern. Hier gucken Gerichte genauer hin. Braucht der Nachwuchs zum Beispiel eine große Wohnung zur Gründung einer Wohngemeinschaft (WG), geht das in der Regel durch. Wollen Sohn oder Tochter jedoch alleine einziehen, kann die Wohnungsgröße ein Stolperstein sein. Das Landgericht Berlin zum Beispiel hält 120 Quadratmeter für viel zu viel für eine 19 Jahre alte Auszubildende. „Weit überhöhter Wohnbedarf“ heißt das in einem Urteil, mit dem das Gericht die Kündigungsklage der Eltern gegen deren Mieter als „rechtsmissbräuchlich“ abwies. Der Mieter durfte bleiben. Eine „Vorratskündigung“ mit der Überlegung, die Kinder oder andere Familienmitglieder könnten irgendwann einmal einziehen, ist unzulässig.

Die Argumente für die Kündigung sollten hieb- und stichfest sein, um im Streitfall vor Gericht zu überzeugen. Stützen sich vermietende Eigentümer auf widersprüchliche Argumente, haben sie schlechte Karten. Das zeigt ein Beschluss des Landgerichts Stuttgart vom 7. Dezember 2020 (13 S 125/20) zu einer Räumungsklage. Die hatte ein Senior angestrengt, der seine Pflegekraft in einer Wohnung in seiner Nähe unterbringen wollte.

Er kündigte einem Mieter in der Nachbarschaft des eigenen Hauses. Allerdings lag im vom Kläger selbst bewohnten Haus eine Wohnung leer. Das sollte auch so bleiben, damit hin und wieder Verwandte der Schwiegertochter dort übernachten könnten. Andererseits wollte der im Rollstuhl sitzende Mann die Pflegekraft in seiner unmittelbaren Nähe wissen. Deshalb sah das Gericht es genau so wenig wie das Amtsgericht zuvor nicht ein, dass die direkt im Haus befindliche Wohnung leer bleiben sollte. In Anbetracht dieser Alternativwohnung sei die Kündigung des Mieters nebenan weder schlüssig noch überzeugend – die Räumungsklage scheiterte.

Zur Abwehr eines Rauswurfs berufen sich Mieter vielfach auf die Sozial- oder Härtefallklausel (§ 574 BGB). Zu den Härtegründen gehören unter anderem Alter, Krankheit, Schwangerschaft, Mietdauer, Verwurzelung im Umfeld oder kurz bevorstehende Prüfungen. Solche Gründe müssen Gerichte nachprüfen und mit den Interessen des Vermieters an der Kündigung ins Verhältnis setzen. Das hat der Bundesgerichtshof ihnen aufgegeben (unter anderem Urteil vom 22. Mai 2019, VIII ZR 180/18). Beispielsweise kann ein hohes Alter – in der Regel von 80

Jahren an aufwärts – im Zusammenwirken mit der Verwurzelung des Mieters in der Nachbarschaft einem Auszug aus der Wohnung entgegenstehen.

Als Anhaltspunkte für die Frage „Ist der Mensch dort verwurzelt“ achten Gerichte beispielsweise darauf, ob betagte Mieter nahe ihrer Wohnung einkaufen gehen, ihre Ärzte in der Nähe haben oder der Arzt zum Hausbesuch kommt, Verwandte, Freunde problemlos besuchen können und natürlich auf die Mietdauer.

Häufig fragen Gerichte einen Gutachter, ob betagten Mietern das Verlassen der vertrauten Umgebung zumutbar ist. Im Einzelfall kann eine nicht zu rechtfertigende Härte vorliegen. Diese steht der Kündigung entgegen (Landgericht Berlin, Urteil vom 25. Mai 2021, 67 S 345/18 und BGH, Urteil vom 3. Februar 2021, VIII ZR 68/19). Über Eigenbedarfskündigungen lässt sich trefflich streiten. Gerichtsverfahren darum dauern teilweise leider Jahre.



**Sauberes Wasser**  
durch  
**Rohrrinnensanierung**

original  
sandgestrahlt  
beschichtet

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

**sick**

Sick GmbH • Mörikestr. 148 • 73092 Heiningen  
Telefon 071 61/941564 • Fax: 941565  
sickgmbh@t-online.de • www.sickgmbh.de

# INFOS & TERMINE

## TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2022

Do, 02. Juni 2022

Haus & Grund Vortrag  
Novellierung Klimaschutzgesetze -  
Neue Regelungen durch Bund und Land  
19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**-Präsenzveranstaltung-**

Di, 21. Juni 2022

Haus & Grund Vortrag  
Grundsteuerreform -  
Die neue Grundsteuererhebung  
19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**-Präsenzveranstaltung-**



## TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2022

12. und 13. Mai 2022  
136. Zentralsverbandstag von  
Haus & Grund Deutschland in Leipzig

Di, 17. Mai 2022

Haus & Grund Vortrag  
1 Jahr Mietspiegel Göppingen - Erfahrungsbericht/  
Das Mieterhöhungsverlangen im Allgemeinen  
19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**-Präsenzveranstaltung-**



**Novellierung Klimaschutzgesetze - Neue Regelungen durch Bund und das Land / -Herausforderung und Chance für Immobilienbesitzer**

Aktuelle Informationen für Immobilieneigentümer zur Energiekrise/-wende, insbesondere zur 2. Novellierung des Klimaschutzgesetzes in Baden-Württemberg und Entwicklung des CO<sup>2</sup>-Preises.

**Referent: Dipl. Bauing. (FH) Timm Engelhardt, Geschäftsführer Energieagentur Landkreis Göppingen gGmbH**

Di, 21. Juni 2022

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**Grundsteuerreform**

**Die neue Grundsteuer - Informationen und Wissenswertes zur Neuregelung der Grundsteuererhebung**

Erläuterungen zu den Grundsteuermodellen (Bund/Länder) mit Schwerpunkt "Bodenwertmodell" (maßgeblich für Baden-Württemberg) und Unterstützung beim Ausfüllen und der Abgabe der Grundsteuererklärung zur Feststellung des künftigen Grundsteuerwertes

**Referent: Rechtsanwalt Jürgen Schaile, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Di, 17. Mai 2022

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**Wohnraum-Mietrecht 1 Jahr Mietspiegel Göppingen - Erfahrungsbericht**

Hinweise zur Anwendung und zum Geltungsbereich des seit 9.3.2021 bei der Wohnraum-Vermietung gültigen qualifizierten Mietspiegels der Stadt Göppingen sowie Anpassungs- und Verbesserungsvorschläge

**Referent: Rechtsanwalt Volker Schwab, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Do, 02. Juni 2022

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

**Energie- und Umweltrecht | Klimaschutz**



**Katrin Hummel von der Geschäftsstelle der Göppinger Haus & Grund Service GmbH sowie Karin Langenhan von der Haus- und Grund-Geschäftsstelle in Göppingen beantworten Mitgliederfragen.**

**Unser Nachbar möchte eine große Markise auf seiner Terrasse anbringen. In unserer Teilungserklärung ist hierzu nichts geregelt. Ich habe nichts gegen die Markise, ich möchte jedoch keine Kosten tragen, wenn die Markise repariert oder erneuert werden muss. Können wir als Gemeinschaft hierzu einen Beschluss fassen?**

**Katrin Hummel:** Da in Ihrer Teilungserklärung zu baulichen Änderungen nichts geregelt ist, gilt jetzt der neue § 20 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Gemäß § 20 Absatz 1 WEG kann die Gemeinschaft jetzt per Mehrheitsbeschluss einem Wohnungseigentümer bauliche Änderungen auf dessen Kosten gestatten, wenn diese nicht die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Außerdem kann per Beschluss geregelt werden, dass Ihr Miteigentümer die Folgekosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Markise alleine trägt. Ihre Gemeinschaft kann daher mit Mehrheit beschließen, dass dem Wohnungseigentümer gestattet wird, eine Markise in bestimmter Ausführung, Größe etc. anzubringen und dass dieser Wohnungseigentümer alle Kosten der Anbringung und der Erhaltung der Markise alleine trägt. Eine grundlegende Umgestaltung oder eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers sind aufgrund der Anbringung der Markise nicht ersichtlich.



**Wir wollen auf der nächsten Versammlung beschließen, dass Wohnungseigentümer auch online an der Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen und abstimmen können. Welche Punkte müssen in einem solchen Beschluss geregelt werden?**

**Karin Langenhan:** Die Wohnungseigentümer sollten in einem Beschluss zur Onlineteilnahme regeln, dass die Möglichkeit bestehen soll, an einer, mehreren oder allen Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation teilzunehmen. Der Datenschutz ist dabei zu wahren. Ein Problem bei Onlineveranstaltungen besteht bezgl. der Nichtöffentlichkeit. Die Nichtöffentlichkeit der Versammlung muss bei einer elektronischen Teilnahme eines jeden Eigentümers durch diesen gewahrt sein. Dies sollte auch in den Beschlusstext aufgenommen werden. Wichtig wäre auch ein Beschluss, wonach bei einem Umlaufbeschluss die Mehrheit ausreicht.

Der Beschluss sollte festlegen, welche Technik die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einsetzen soll, sie muss die technischen Anforderungen an die Hardware und die Software der elektronisch teilnehmenden Wohnungseigentümer bestimmen und angemessen und verständlich beschreiben. Wir halten es jedoch auch für möglich, dass die Auswahl der Kommunikationsplattform dem Verwalter überlassen bleibt, soweit es sich hierbei um eine übliche Kommunikationsplattform handelt.

Die Wohnungseigentümer sollten weiterhin im Beschluss bestimmen, welche Versammlungsrechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausgeübt

werden können. In der Regel ist anzustreben, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich sämtliche Versammlungsrechte elektronisch wahrnehmen kann. Ein Wohnungseigentümer kann sich auch bei seiner elektronischen Teilnahme an einer Präsenzversammlung vertreten lassen, wobei eine Vertreterklausel anzuwenden ist. Der Beschluss sollte klären, wie der Versammlungsleiter und andere Wohnungseigentümer die Vertretungsmacht prüfen können. Für die Versammlung ist unter anderem zu regeln, wie eine Teilnahme durch einen Wohnungseigentümer oder seinen Vertreter stattfinden soll, wie Redebeiträge berücksichtigt werden und wie Abstimmungen durchgeführt werden sollen. Es könnte auch eine Redezeit festgelegt und bestimmt werden, dass der Versammlungsleiter berechtigt ist, für die Einhaltung dieser Zeit zu sorgen, also beispielsweise auch durch ein Stummstellen. Der Versammlungsleiter muss sicherstellen, dass der Versamm-

lungsort technisch so ausgestattet ist, dass eine Teilnahme mittels elektronischer Kommunikation während der gesamten Versammlung grundsätzlich möglich ist. Ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für eine technische Störung verantwortlich, fällt zum Beispiel der Ton oder das Bild aus, sollte eine Versammlung bei einer absehbaren Reparaturmöglichkeit zunächst unterbrochen werden. Ist eine Reparatur zeitlich nicht absehbar, sollte die Versammlung beendet werden.

Für den Fall, dass sich der Fehler nicht lokalisieren lässt, könnte beschlossen werden, dass die Versammlung nach kurzer Pause fortgesetzt werden kann, wenn lediglich die Verbindung einzelner Wohnungseigentümer gestört ist. In diesem Fall wird der Fehler mit hoher Wahrscheinlichkeit an der Technik der betroffenen Wohnungseigentümer liegen.

## WOHNEIGENTUM: SCHLUSSLICHT DEUTSCHLAND

Die Wohneigentumsquote, also jene Zahl, die Auskunft über das Verhältnis von Mietern gegenüber Eigentümern gibt, ist die niedrigste der westlichen Welt.

Minus vier Prozent allein seit 2010. Das ist sowohl Ausdruck falscher politischer Rahmenbedingungen, hat gleichzeitig aber gesellschaftliche und politische Folgen.



Eine Ursache dafür könnte auch im zu geringen politischen Einfluß der Haus- und Grundeigentümer liegen. In diesem Zusammenhang spielt auch der mangelhafte Organisationsgrad dieser Wählergruppe eine entscheidende Rolle. Je mehr Wählerstimmen sich

zu einer Interessengemeinschaft zusammenschließen, umso größer die Macht. Daher unser erneuter Appell: Wir müssen stärker werden, werden Sie Mitglied in unserem Verein und werben Sie bei anderen Eigentümern für eine Mitgliedschaft!

Fenster Haustüren Rollladen Markisen



**DÄHS** - Top-Qualität seit 1953 !

Besuchen Sie unsere Ausstellung.  
Hier finden Sie auf 200 m<sup>2</sup> Qualität  
zum Anfassen.

Öffnungszeiten:  
Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr  
und 13 – 17 Uhr  
Samstag nach Vereinbarung.

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



Fenster-Türen-Rollladen  
**DÄHS** GmbH



[www.daehs.de](http://www.daehs.de)



[s-immo-gp.de](http://s-immo-gp.de)



**Alles für  
Ihre Immobilie.**

**Ihre erste Adresse, wenn es um  
Immobilien geht.**

Ob Verkauf, Vermietung, Wertermittlung,  
Neubau, Projektentwicklung oder Immobilienma-  
nagement - wir bieten das Komplett-Paket für Ihre  
Immobilien-Pläne. Nutzen Sie das Know-how unse-  
rer 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](http://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](mailto:info@edelmann-gp.de)  
Web: [www.edelmann-gp.de](http://www.edelmann-gp.de)



## CORONA-FOLGEN AUF PRIVATEN WOHNUNGSMARKT FALLEN GERINGER ALS BEFÜRCHTET AUS

Bei der Mitgliederversammlung 2021 der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Göppingen und Umgebung e.V. wurde der Göppinger Rechtsanwalt Volker Schwab einstimmig in seinem Amt bestätigt. Ebenso sein Stellvertreter, Steuerberater Johann Zetterer aus Rechberghausen, der zudem für 40 Jahre aktive Mitarbeit im Verein geehrt wurde.

Nachdem die letztjährige Versammlung aufgrund der Corona-Pandemie kurzfristig (auf Juni 2021) verschoben werden musste, konnte die Versammlung 2021 nun planmäßig stattfinden bzw. durchgeführt werden. Die Auswirkungen der Corona-Folgen auf Haus- und Wohnungseigentümer beschäftigten auch die Geschäftsstelle von Haus & Grund in Göppingen. Zwar sei das Auflaufen von Mietrückständen auf dem privaten Wohnungsmarkt geringer als befürchtet ausgefallen, bei gewerblichen Vermietungen habe dies aber ganz anders ausgesehen und teils existentiell bedrohliche Ausmaße angenommen, berichtete Schwab gegenüber den Mitgliedern, die zur Versammlung in der Göppinger Stadthalle gekommen waren. Eigentümersammlungen innerhalb der WEG hätten aufgrund der Kontaktbeschränkungen nicht stattfinden können.

Dem Beratungsbedarf durch Geschäftsführer Manfred Brecht sowie durch die Rechtsberater des Vereins habe man über alternative Kommunikationswege wie Telefon, E-Mail und Fax dennoch nachkommen können. Der für den Herbst geplante und vollständig organisierte Festakt zum 100-Jahr-Jubiläum von HuG musste dagegen auf das Jahr 2022 verschoben werden. Eine Chronik war wie geplant aufgelegt und verteilt worden. Über den im Frühjahr veröffentlichten qualifizierten Göppinger Mietspiegel sagte Schwab, dass es unterschiedliche Resonanz gebe. Für einige Objekte sei er durchaus hilfreich, bei anderen Objekte ließe sich wiederum nicht die Miete darstellen, die aktuell der Markt jedoch hergebe, berichtete der HuG-Vorsitzende von ersten Erfahrungen.

Geschäftsführer Manfred Brecht betonte den Mehrwert, den die derzeit rund 4.400 Mitglieder durch die Beratungsleistungen und die Informationen durch das Mitgliedermagazin "Hausmitteilung" hätten. Erfreulicherweise hätten auch im Jahr 2020 durch geschickte Planung Informationsveranstaltungen in Präsenz stattfinden können, so der Geschäftsführer in seinem Rechenschaftsbericht weiter.

Nach seiner ersten Wiederwahl als Vorsitzender sagte Volker Schwab, dass er sich auf die nächsten drei Jahre freue. Gerade jetzt sei die Arbeit der Eigentümerschutz-Gemeinschaft unentbehrlich. Es sei zu befürchten, dass sich die Rahmenbedingungen für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer durch den Regierungswechsel im Bund nicht verbesserten. Schwab war vor drei Jahren auf den Göppinger Rechtsanwalt Jürgen Schaile gefolgt, der den Verein rund ein Vierteljahrhundert geführt hatte. Ebenfalls einstimmig in seinem Amt bestätigt wurde Johann Zetterer, der seit drei Jahren als Schwabs Stellvertreter fungiert. Für 40 Jahre aktive Mitarbeit, davon 37 Jahre als Beiratsmitglied, erhielt der Steuerberater aus Rechberghausen eine Ehrenurkunde.

Die Vereinsarbeit bei Haus & Grund sei Zetterer eine Herzensangelegenheit, lobte Schwab. Vieles sei von seinem Stellvertreter aktiv angestoßen und bewegt worden. Schwab: "Mit großem Wissen und Engagement hat er zahlreiche Entwicklungen im Interesse der gemeinsamen Sache vorangetrieben". Der Geehrte zeigte sich erfreut über das besondere Zeichen der Wertschätzung, da die Ehrung eigens vom Göppinger Verein erfolgt war. Für die Zukunft gebe es weitere Projekte, die er zu einem erfolgreichen Abschluss bringen wolle, erklärte Zetterer.

Ebenfalls in ihren Ämtern bestätigt wurden die Beiräte Timm Engelhardt, Alexander Gonzalez, Hans-Joachim Mund, Axel Raisch, Andrea Rapp und Mona Wolf-Leischner. Kassenprüfer sind weiterhin Lina Haag und Jürgen Schmid.

Mitgliederversammlung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Göppingen und Umgebung e.V.

# 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**<sup>®</sup>  
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

