



HERBST 2025

HAUSMITTEILUNG

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

INFORMATIONEN RUND UM EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND



NACHGEMESSEN

INTERVIEW MIT TOBIAS ERWERLE UND LUKAS ÜBERLE ZUR AKTUELLEN FÖRDERSTUATION



Der HuG-Zentralverband zu Gast im Land.

Links: Volker Schwab, Aufsichtsratsmitglied LV Württemberg

GUTACHTEN

MIETPREISBREMSE IN BADEN-WÜRTTEMBERG IST UNWIRKSAM



HUG-GESCHÄFTSSTELLE

DIANA WEIß IST SEIT VIELEN JAHREN EINE IHRER ANSPRECHPARTNERINNEN



INHALT:

Titelbild

Der HuG-Zentralverband zu Besuch

Seite 3

Editorial

Seite 4 – 7

Nachgemessen – Interview mit Tobias Erwerle und Lukas Überle

Seite 8 – 17

Der Zentralverband – Aktiv für unsere Interessen

Seite 18 – 19

Unser Gemeinschaftseigentum

Seite 20

Die HuG-Geschäftsstelle – Vorstellung Diana Weiß

Seite 21

Mietpreisbremse

Seite 22 – 23

WEG Reformiert

Seite 24

Aus dem Steuerrecht

Seite 25

Rechtsprechung

Seite 26

Leser fragen – Experten von HuG antworten

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

Layout, Satz, Druck:

Pulswerk Werbeagentur und Druckerei GmbH
Karl-Frasch-Strasse 10
73037 Göppingen (Stauferpark)

IMPRESSUM:

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



ELEKTROTECHNIK – INTELLIGENT UND ERNEUERBAR

ELSER
ELEKTRO+HAUSTECHNIK

**Photovoltaik
Stromspeicher
Smarte Haustechnik
Hausgeräte**

Miele Premium Partner

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



**bosch
partner**
Architekten

**Hans-Günter Kielkopf
+ Partner**

Kuhnbergstraße 16
73037 Göppingen

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

Architektur Städtebau Bauüberwachung Generalplanung
Projektmanagement SiGe-Koordination Teilungspläne

Liebe Mitglieder, liebe Leser,

die ersten 100 Tage der neuen Bundesregierung sind wie im Flug vergangen. Verfliegen ist auch etwas die Hoffnung auf positive Veränderungen. „Baubranche im freien Fall – Insolvenzen häufen sich“ war eine Schlagzeile im September, die aufhorchen ließ. Dabei sind die Fördermaßnahmen für Bauherren und Eigentümer, die sanieren wollen nach wie vor gegeben. Hier erweist sich die Kontinuität der Politik für Haus- und Wohnungseigentümer als verlässliches Fundament. Um die Zuschüsse und Kredite bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen optimal nutzen zu können, muss man sich allerdings auskennen. Beratung und Begleitung durch Experten und Innungsbetriebe sind praktisch unerlässlich.

Lesen Sie dazu in dieser Ausgabe der Hausmitteilung das große Interview mit den Experten von ENUM Filstal in der Rubrik „Nachgemessen“ sowie Informationen zum neuen Angebot der Energieagentur des Landkreises für WEG. Nicht nur damit bietet Ihnen auch dieses Mal Ihr Mitgliedermagazin von Haus und Grund im Filsland wieder einen echten informationellen Mehrwert. Mit der Beantwortung Ihrer Fragen als Mitglieder, meiner Auswahl für Sie als Eigentümer interessanter Urteile sowie den Themenberichten unseres Zentralverbandes haben Sie wieder eine Fundgrube an Informationen und Tipps rund um Ihre Immobilie.

Wie eng unsere Zusammenarbeit mit dem HuG-Zentralverband zur Vertretung gerade auch Ihrer Interessen ist, wurde bei dessen Besuch im Landesverband Württemberg vor wenigen Wochen deutlich. Bei einem Arbeitssessen im Waldhotel in Stuttgart-Degerloch sprach ich in meiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied des Landesverbandes Württemberg mit den Vertretern

des Präsidiums insbesondere über Anregungen für die Justizministerin im Hinblick auf die Gesetzgebung. Meine Aufsichtsratskollegen aus dem Landesverband saßen dabei ebenfalls mit am Tisch. Der Aufsichtsrat berichtete dabei aus der Praxis der einzelnen Vereine in Württemberg und die Themen und auch konkreten Sorgen von Ihnen,



insbesondere im Bereich der privaten Wohnraumvermietung. Dieser aktiven politischen Arbeit verleihen Sie durch Ihre Mitgliedschaft bei Haus und Grund Göppingen und Umgebung Gewicht.

Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam für eine gute und gerechte Gesetzgebung eintreten und streiten und werben Sie für eine Mitgliedschaft in unserer Eigentümerschutzgemeinschaft. Jede Mitgliedschaft stärkt unseren Einfluss.

Eine gewinnbringende Lektüre wünscht Ihnen

Ihr

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





NACHGEMESSEN

INTERVIEW MIT DEN GEBÄUDETECHNIKINGENIEUREN TOBIAS ERWERLE UND LUKAS ÜBERLE

WICHTIGER DENN JE: HAUSEIGENTÜMER BEIM THEMA FÖRDERUNG AN DIE HAND ZU NEHMEN

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 oder überprüfen, was Sache ist.

Wir sprachen mit den beiden Gebäudetechnikern von ENUM (Energie- und Umweltzentrum) Filstal, Tobias Erwerle und Lukas Überle. Wir fragten die beiden Gebäudeenergieberater nach der aktuellen Fördersituation, etwaige Änderungen nach dem Regierungswechsel im Bund sowie zu konkreten Praxisbeispielen.

Herr Erwerle, Herr Überle, man verliert fast schon den Überblick, was nun wie gefördert wird bei Neubauten und Sanierungen im Bestand. Der Regierungswechsel in Berlin sorgte für zusätzliche Ungewissheit. Gibt es denn noch Fördermöglichkeiten?

Tobias Erwerle: Ja! Es gibt natürlich noch diverse Fördermöglichkeiten. Wichtig ist, diese auf das jeweilige Objekt und den individuellen Bedarf abzustimmen. Für Verunsicherung sorgten die plötzlichen Kürzungen beim sogenannten Sanierungsfahrplan im Sommer 2024. Das damalige Bundeswirtschaftsministerium senkte die Förderquote für Energieberatungen zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans von 80 % auf 50 % des förderfähigen Honorars. Auch die maximalen Zuschussbeträge wurden halbiert: von 1.300 Euro auf 650 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser und

von 1.700 Euro auf 850 Euro für Mehrfamilienhäuser – und das praktisch von heute auf morgen. Diese Änderungen führten zu Unsicherheit, die durch Medienberichte zusätzlich verstärkt wurde.

Und dann kam der Regierungswechsel und die Diskussion über das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Wieder war unklar, was passiert...

Tobias Erwerle: Auch hier ändert sich vorerst nichts. Stand war, ist und bleibt: Deutschland soll bis 2045 klimaneutral sein. Es ist nichts bekannt, was darauf hindeuten würde, dass daran etwas geändert werden soll. Anpassungen des GEG sind perspektivisch möglich.

So weit so klar. Aber was heißt das für die damit verbundene Förderung?

Tobias Erwerle: Die Gelder für das nächste Jahr sind derzeit zugesichert – zwar etwas reduziert, aber ausreichend. Wünschenswert wäre eine Rückkehr zur Förderung des KfW-55-Neubaustandards, der sich als sehr erfolgreich und vielfach genutzt erwiesen hat. Die aktuelle Neubauförderung für klimafreundliches Bauen wird hingegen bislang nur wenig in Anspruch genommen.

Warum ist das so?

Tobias Erwerle: Der 55er-Standard ist mit geringerem baulichem Aufwand verbunden. Auch die Nutzung von Biomasse war in der Vergangenheit möglich, was beim klimafreundlichen Neubau derzeit nicht vorgesehen ist – zumindest nicht als zentrale Heizlösung.

Fördertöpfe gibt es also nach wie vor. Wie geht man aber am besten vor, welche Bereiche sind besonders lohnenswert?

Tobias Erwerle: In 80 % der Fälle wird zunächst ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt – sinnvoll und von entsprechend akkreditierten Energieberatern förderfähig. Dabei wird der Ist-Zustand des Gebäudes genau erfasst. Anschließend werden Wunsch und Realität gemeinsam mit dem Kunden in Einklang gebracht. Dank unseres großen Erfahrungsschatzes ist so vieles möglich, etwa die Sanierung eines Bestandsgebäudes zu einem Effizienzhaus – quasi auf Neubaustandard.

Das wäre dann der ganz große Wurf. Was heißt das dann ganz grob in Zahlen ausgedrückt?

Tobias Erwerle: Die Kosten für eine Sanierung lassen sich nur schwer pauschal beziffern, da jedes Gebäude individuelle Anforderungen und unterschiedliche bauliche Aufgaben mit sich bringt. Grob geschätzt liegen die Kosten für eine umfassende Sanierung eines Einfamilienhauses aus den 70er- oder 80er-Jahren etwa bei 225.000–350.000 Euro für den KfW 70-Standard und bei 300.000–400.000 Euro für den KfW 55-Standard. Die genauen Kosten variieren je nach Haustyp (Fertighaus oder Massivhaus) und individuellen Ausstattungswünschen.

Man kann sicher aber auch kleiner anfangen?!

Tobias Erwerle: Natürlich – Schritt für Schritt, je nach Budget. Man kann zum Beispiel zunächst nur das Dach sanieren und die weiteren Maßnahmen später angehen.

Eine Förderung ist aber auch dafür möglich, oder gibt es die nur im Gesamtpaket?

Tobias Erwerle: Nein, es können auch einzelne Gewerke oder Maßnahmen gefördert werden – in diesem Fall spricht man von der Bundesförderung für effiziente Gebäude als Einzelmaßnahme (BEG EM). Direkt gesagt: Dem Fördergeber ist es egal, wie die Heizung beschaffen ist, solange das Dach saniert wird. Lediglich die geförderte Maßnahme – in unserem Fall also das Dach – muss einen bestimmten technischen Standard erfüllen. Dafür gibt es unsere Baubegleitung. In diesem Beispiel umfasst die Baubegleitung: die Koordination mit dem ausführenden Fachhandwerker, die Prüfung der Förderfähigkeit des Angebots sowie die Abwicklung des Förderprozesses mit dem Fördergeber – bis hin zur Bauabnahme vor Ort. Bei Einzelmaßnahmen handelt es sich um Zuschussprogramme. Diese Maßnahmen können zudem mit attraktiven Kreditkonditionen umgesetzt werden.

Förderung Energieberatung			
Nichtwohngebäude			
Energieberatung (Sanierungsfahrplan)			
< 200m ²	bis 80 %	max. 1.700 €	
200 – 500m ²	bis 80 %	max. 5.000 €	
> 500m ²	bis 80 %	max. 8.000 €	
Baubegleitung Effizienzgebäude			
50 %	max. 10 €/m ²	max. 40.000 €	
Baubegleitung Einzelmaßnahmen			
50 %	max. 5 €/m ²	max. 20.000 €	

*Alle Angaben beziehen sich auf die Vertragsunterzeichnung.
Quelle: Maßnahme "Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme", Stand 12.11.2020

Und wenn sich tatsächlich jemand an das erwähnte Effizienzhaus wagen möchte?

Tobias Erwerle: Das Effizienzhaus wird über eine Kreditvariante finanziert. Beim KfW-Kredit wird dabei nach dem Standard unterschieden – von KfW 85 bis KfW 40 (Neubauniveau). Bei einer Effizienzhaussanierung im Bestand muss das Gebäude innerhalb eines festgelegten Zeitraums vollständig energetisch saniert werden.

Sind Dachsanierungen das am häufigsten nachgefragte Projekt?

Lukas Überle: Nein, das Top-Thema ist der Heizungstausch – vom Einfamilienhaus bis zum großen Mehrfamilienhaus oder einem Gebäudenetz mit mehreren Gebäuden, die an einer Heizungsanlage angeschlossen sind. Dabei ist es wichtig, die Förderkonditionen genau zu prüfen. In den Medien und in der Werbung ist oft von einer Förderung von bis zu 70 % die Rede. Das ist grundsätzlich korrekt, stellt jedoch die Ausnahme dar – üblicherweise liegen die Förderquoten bei 50 bis 55 %.

Was muss man tun, um tatsächlich 70% zu bekommen?

Lukas Überle: Die Grundförderung in Höhe von 30 % erhält jede Person – unabhängig davon, ob sie selbstnutzender Eigentümer oder Vermieter ist. Selbstnutzende Eigentümer können zusätzlich einen Klimageschwindigkeitsbonus von 20 % geltend machen, wenn die Gasheizungsanlage älter als 20 Jahre ist. Bei Öl- oder Nachtspeicherheizungen wird der Bonus in jedem Fall gewährt. Wird eine Wärmepumpe mit natürlichem Kältemittel eingesetzt, gibt es zusätzlich einen Effizienzbonus von 5 %. Der Einkommensbonus von 30 % wird nur Haushalten gewährt, deren zu versteuerndes Einkommen in den Jahren 2022 und 2023 durchschnittlich unter 40.000 Euro pro Jahr lag. Die maximale Förderung beträgt 70 %.

Und hinsichtlich der Heizungsart? Auch dabei herrscht eher Verwirrung, gerade bei den Wärmepumpen

Lukas Überle: Wärmepumpen sind förderfähig, ebenso Hybridheizungen, bei denen ein Öl- oder Gaskessel in Kombination mit einer Wärmepumpe eingesetzt wird. Auch Solarthermieanlagen, Nahwärmenetze sowie Biomasseheizungen, wie Pellet- oder Scheitholzkessel, sind förderfähig.

Und was ist aus Ihrer Sicht sinnvoll?

Lukas Überle: Welche Lösung die richtige ist, hängt immer vom Gebäude und den individuellen Anforderungen ab. Wärmepumpen sind derzeit die am häufigsten gewählte Lösung und eignen sich besonders gut für Neubauten oder teil-/saniertes Gebäude. Gas-Hybridheizungen sind vor allem in Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeeinheiten beliebt, da sie flexibel auf hohe Lastspitzen reagieren können. Auch Biomasseanlagen, wie Pelletkessel, sind sinnvoll.



Funktioniert eine Wärmepumpe überhaupt, wenn man Heizkörper und keine Fußbodenheizung hat?

Lukas Überle: Ja, das ist möglich – aber nicht immer optimal. Wärmepumpen arbeiten am effizientesten mit niedrigen Vorlauftemperaturen, wie sie zum Beispiel bei Fußboden- oder Wandheizungen üblich sind. Bei älteren Heizkörpern, die höhere Temperaturen benötigen, kann eine Wärmepumpe dennoch funktionieren, wenn das Gebäude gut gedämmt ist oder die Heizflächen ausreichend groß dimensioniert sind. Mit einem hydraulischen Abgleich lässt sich eine mögliche Unterdeckung frühzeitig erkennen; bei Bedarf können größere Niedertemperaturheizkörper installiert werden. Eine individuelle Planung ist entscheidend – pauschal ausschließen kann man Wärmepumpen bei Heizkörpern heute nicht mehr.

Was bedeutet der „hydraulische Abgleich“ konkret?

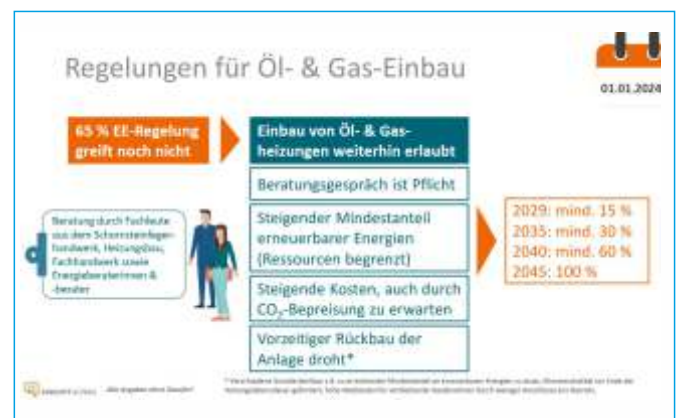
Lukas Überle: Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass alle Heizkörper im Haus genau die Wärmemenge erhalten, die sie benötigen – weder zu viel noch zu wenig. Durch die Einstellung der Heizkörperventile und das Justieren der Heizungspumpen wird das Wasser im Heizsystem optimal verteilt. Besonders bei Wärmepumpen ist ein hydraulischer Abgleich sinnvoll; bei allen förderfähigen Anlagen ist er sogar Pflicht, da nur so das Gesamtsystem effizient arbeiten kann.

Stichwort „Top-Thema“: Ist es gerade besonders sinnvoll hinsichtlich der Förderungen, das Thema Heizung anzugehen?

Lukas Überle: Wenn man überlegt, in naher Zukunft eine neue Heizung anzuschaffen, ist es sinnvoll, den Antrag zeitnah zu stellen. Nach der Bewilligung hat man drei Jahre Zeit für die Umsetzung, und die Fördersätze sind dann sicher zugesagt. Besonders interessant ist dies derzeit für Eigentümer, die den Einkommensbonus in Anspruch nehmen können – denn mehr als 70 % Förderung wird es wahrscheinlich nicht geben.

Und wie geht der Hausbesitzer dann am besten vor?

Lukas Überle: Fachbetrieb und Fachplaner/Energieberater einbinden. Es ist ratsam, im Vorfeld die Planung einer neuen Heizungsanlage durchzuführen. Wir als Fachplaner ermitteln den Wärmebedarf des Gebäudes durch eine Heizlastberechnung und berechnen im Vorfeld den hydraulischen Abgleich. Auf Basis dieser Planung kann der Fachbetrieb dann ein zugeschnittenes Angebot erstellen. Für die Antragstellung muss eine Beauftragung eines Fachbetriebs vorliegen. Vom Energieberater oder Fachhandwerker erhalten Sie die erforderliche Bestätigung, mit der der Antrag bei der KfW gestellt und der Zuschuss bewilligt werden kann. Nach der Antragstellung darf mit der Umsetzung begonnen werden.



Vom Bausektor hört man derzeit viel, von vollen Auftragsbüchern bis zu erheblichen Einbrüchen. Es scheint einiges in Bewegung zu sein. Ihre Auftragslage dürfte ein guter Seismograph sein: Also, wie sieht es aus?

Lukas Überle: Beim Thema Heizung hören auch wir von einigen Heizungsbauern, dass die Nachfrage nach Wärmepumpen etwas zurückgeht. Das ist ein normaler Effekt, denn in den letzten ein bis zwei Jahren war die Nachfrage extrem hoch und normalisiert sich nun. Es handelt sich also nicht um einen Einbruch, sondern um ein Einpendeln auf ein normales Niveau. Bei der Gebäudehülle stellen wir eine relative Kontinuität fest. Vor den Wahlen im Februar war zu spüren, dass viele Bürger zunächst abwarten, in welche Richtung die Politik geht. Beim zuvor angesprochenen GEG handelt es sich um ein bereits verabschiedetes Gesetz, das unabhängig von einem Regierungswechsel seine Wirksamkeit behält.

Wie darf man sich eine Beratung durch Sie oder Ihre Kollegen und vorstellen?

Tobias Erwerle: Es geht darum, die Kunden abzuholen und neutral zu beraten. Uns ist wichtig, die Kunden an die Hand zu nehmen, denn die Förderlandschaft und die Bedingungen ändern sich ständig, sodass man im Detail genau hinschauen muss. Regelmäßig sind wir daher auch bei WEG-Versammlungen dabei, um Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, alle auf denselben Stand zu bringen und für den Kunden die optimale Förderung herauszuholen.

ENUM

Das Energie- und Umweltzentrum Filstal entstand vor rund 15 Jahren durch den Zusammenschluss von vier Schornsteinfegermeistern (Funk, Raschke, Erwerle, Eisele). Ziel war es, Synergien zu nutzen und auszubauen. 2022 entwickelte sich aus diesem Zusammenschluss ein Zentrum, das nun von Tobias Erwerle und Lukas Überle in Vollzeit geführt wird.

Das Angebot umfasst die Bestandsaufnahme von Gebäuden, die Erstellung von Energieausweisen sowie die Beratung zu Sanierungsmöglichkeiten und Förderprogrammen – sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude im Wohn- und Gewerbebereich. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der fachgerechten Planung neuer Heizungsanlagen und der Baubegleitung rund um die Gebäudehülle.

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
- Vermittlung im Verkauf oder Neuvermietung von Wohnungen

Staufen-Baubetreuung
Immobilien
Reinhold Rapp e.K. 

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

Stahlbau Nägele Schlosserei

IHR PARTNER FÜR HAUSPROJEKTE ALLER ART!

Neubau oder Modernisierung:

Stahlbau Nägele steht Ihnen als kompetenter und zuverlässiger Partner zur Seite.

Unser Verkaufsteam freut sich auf SIE!



Bei uns sind Sie die Nr. 1



www.stahlbau-naegele.de

ENERGIEBERATUNG FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

**NEUTRAL, GEFÖRDERT, PRAXISNAH –
JETZT IM LANDKREIS GÖPPINGEN VERFÜGBAR**

Wohnungseigentümergeinschaften stehen heute vor großen Aufgaben: steigende Energiepreise, komplexe gesetzliche Vorgaben und ein kaum zu durchdringender Förderdschungel. Wer rechtzeitig Klarheit über den energetischen Zustand seines Gebäudes hat, kann Investitionen besser planen, Beschlüsse einfacher herbeiführen und Fördergelder optimal ausschöpfen. Genau hier setzt ein neues Angebot der Energieagentur Landkreis Göppingen in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg an.

INDIVIDUELLE, NEUTRALE IMPULSBERATUNG

Für kleine und mittlere WEGs wird eine maßgeschneiderte und anbieterneutrale Beratung angeboten. Im Mittelpunkt steht die Frage: Wo lässt sich im konkreten Gebäude sinnvoll Energie sparen, ohne unnötige Investitionen zu riskieren? Erfahrende Energieberaterinnen und -berater erläutern praxisnah, welche Modernisierungsoptionen bei Gebäudehülle, PV-Anlagen oder Heizung sinnvoll sind und wie Eigentümergeinschaften dabei von Förderprogrammen profitieren können. Da die Kosten der Beratung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie weitgehend getragen werden, fällt nur ein geringer Eigenanteil in Höhe von 40 € an – bei maximaler Unabhängigkeit, denn Verkaufsinteressen spielen keine Rolle.

MEHR SICHERHEIT FÜR HAUSVERWALTUNGEN

Für Hausverwaltungen bedeutet das Beratungsangebot eine spürbare Entlastung: Sie können die Beratung stellvertretend für ihre WEG beauftragen, erhalten eine neutrale Grundlage für Entscheidungsprozesse und stärken damit das Vertrauen der Eigentümer. Auch Mieterinnen und Mieter profitieren, denn sie können sich kostenfrei zu Einsparmöglichkeiten im eigenen Wohnumfeld beraten lassen.

SANIERUNGEN ZAHLEN SICH AUS

Energetische Modernisierungen senken nicht nur den Verbrauch, sie erhöhen auch den Wohnkomfort und sichern den langfristigen Wert des Gebäudes. Selbst einzelne Maßnahmen erzielen bereits spürbare Effekte – eine Dachdämmung beispielsweise spart 10 bis 20 Prozent Energie, moderne Wärmeschutzverglasung weitere 10 bis 20 Prozent. Die Beratung hilft, solche Potenziale realistisch einzuordnen und die wirtschaftlich sinnvollsten Schritte zu planen.

SOLIDE BASIS FÜR TRAGFÄHIGE BESCHLÜSSE

Haus & Grund Göppingen begrüßt das neue Angebot. Gerade in Eigentümerversammlungen, in denen unterschiedliche Interessen aufeinandertreffen, schaffen objektive Daten und neutrale Empfehlungen eine fundierte Grundlage für kluge Entscheidungen. Statt auf Bauchgefühl oder Werbeversprechen zu setzen, erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer eine klare Orientierung, wie sich Sanierungsschritte sinnvoll und finanziell tragfähig gestalten lassen. Informationen und Terminvereinbarung bei der Energieagentur Landkreis Göppingen unter 07161-6516500.



**ROLAND
RECHTSSCHUTZ**



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

ABLAUF DER WEG-BERATUNG

- Telefonat oder Video-Vorgespräch mit Beirat/Hausverwaltung zur Klärung der Gegebenheiten
- Vor-Ort-Termin mit Beratungsgespräch und anschließendem Beratungsbericht zu den nachfolgenden Themen:
 - Gebäudehülle
 - Heizungstausch und Heizungsoptimierung
 - Solarwärme
 - Photovoltaik
 - Individuelle Fragen
 - Video-Nachbesprechung
 - Ergebnisvortrag (Online oder Präsenz) in der Eigentümerversammlung

EINSPARPOTENZIALE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN



(Quelle: Energieagentur Landkreis Göppingen)



FLORIAN SPIEGELHALDER
STEUERBERATER

DER
STEUERBERATER
IM ZENTRUM VON
EISLINGEN

In Bürogemeinschaft mit


SILVIA NEVES DE OLIVEIRA
Rechtsanwaltskanzlei

FLORIAN SPIEGELHALDER STEUERBERATER
Schlossplatz 3 · 73054 Eisligen · Tel. 07161/30478-0
info@stb-spiegelhalter.de · www.stb-spiegelhalter.de

volksbank-goeppingen.de/immobilien

Wir realisieren
Wohn(t)räume.

ImmobilienService.



Ihr
Experten-
Team



Unser Immobilienverkauf ist exzellent!

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

Exzellent
★★★★★
(4,9/5)

Immo
Scout24

Marktstraße 24 · 73055 Göppingen
Tel. 07161 620-203
E-Mail immo@volksbank-goeppingen.de

Volksbank
Göppingen



SECHS MONATE PLUS FÜR VERMIETER

SCHÄDEN AUS KAUTION FLEXIBEL BEZAHLEN



Die Mietkaution dient auch vermietenden Eigentümern als Sicherheit für mögliche Schäden an ihrer Wohnung. Das hinterlegte Geld dürfen Vermieter nach Auszug des Mieters einbehalten. Beispielsweise wenn Zahlungen offen sind oder Reparaturen anstehen. Häufig ist dies Anlass für Streit. Vom Gesetz her besteht keine Pflicht, eine Kautions zu verlangen. Vermieter werden aber kaum darauf verzichten. Zu groß ist das Risiko, am Ende auf Schäden sitzen zu bleiben. Die Sicherheitsleistung ist grundsätzlich zweckgebunden. Sie kann nur für Ansprüche verwendet werden, die im Mietvertrag geregelt sind. Nach Rückgabe der Wohnung haben Vermieter grundsätzlich ein halbes Jahr Zeit, Reparatur der Schäden oder Schadenersatz zu fordern,

falls ihre Ex-Mieter etwas kaputt gemacht haben. Die Frist steht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB, § 548 Absatz 1). Danach verjährt der Anspruch von Vermietern. Die Befristung ist jedoch keine starre Regelung. Ausnahmen sind möglich. Das hat der Bundesgerichtshof am 10. Juli 2024 entschieden (VIII ZR 184/23). Das Urteil gibt vermietenden Wohnungseigentümern mehr Flexibilität. Sie können Schäden auch nach Ablauf der Verjährung noch mit der Kautions aufrechnen. Sie müssen diese also nicht sofort zurückzahlen. Das Kautionsguthaben diene der Sicherung aller Schadenersatzansprüche des Vermieters. Ob er innerhalb der Sechs-Monatsfrist sein Wahlrecht zwischen Reparatur oder Geldersatz nutzt, spiele keine Rolle, heißt es im BGH-Urteil. Faktisch müssen Vermieter künftig ehemalige Mieter nicht mehr zur Zahlung von Reparaturkosten auffordern. Stattdessen können sie sich um die Beseitigung der Schäden kümmern und die Ausgaben von der Kautions abziehen – auch wenn der Mieter länger als sechs Monate ausgezogen ist. Wichtig ist nach Ansicht des BGH, dass Vermieter die Schäden beweisen können. Bei der Wohnungs-



s-immo-gp.de

Ihr Immobilien-Partner im Landkreis Göppingen.

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



**Immobilien
Göppingen GmbH**

abnahme sollten sie deshalb alle sichtbaren Macken dokumentieren. Aus Beweisgründen nicht nur schriftlich, sondern auch im Bild. Sehr sinnvoll ist ein Übergabeprotokoll. Vermieter und Mieter fertigen es im Zuge einer gemeinsamen Begehung kurz vor Auszug an. Mit ihrer Unterschrift bestätigen beide den Inhalt. Anschließend unterschreiben die Mietvertragsparteien die Unterlage, damit gilt ihr Inhalt als akzeptiert und bindend. Sind vermietende Wohnungseigentümer und ihr Mieter bezüglich eines Schadens uneins, kommt das ins Protokoll. Ebenso Absprachen zu eventuellen Reparaturen und natürlich die Übergabe einer tadellosen Wohnung. Im Protokoll wird der Zustand der einzelnen Räume festgehalten. Schäden und eventuelle Schönheitsreparaturen werden genauso erfasst wie der Zählerstand von Wasseruhr und Heizung und überlassenes Inventar, zum Beispiel die Einbauküche. Auf dem Weg können beide Mietparteien Streit um die Rückzahlung der Kaution vorbeugen. Gleiches gilt für die Abrechnung der Nebenkosten. Sie wird regelmäßig erst im Jahr nach dem Auszug erstellt. Für offene Forderungen daraus dürfen Vermieter ja ebenfalls einen angemessenen Anteil an der Kaution zurückbehalten. Kleiner Haken am Übergabeprotokoll: Tauchen nachträglich Probleme auf, gestalten sich Beschwerden und Forderungen schwierig. Das gilt

sowohl für Mieter wie Vermieter. Sie sollten vorsorglich auch mit neuen Mietern ein Übergabeprotokoll machen. Dem Kautionsurteil des BGH lag ein Fall aus Erlangen zugrunde. Die Mieterin hatte gekündigt, den Schlüssel in den Briefkasten geworfen und gebeten, ihr 780 Euro Mietsicherheit zu erstatten. Ihr Ex-Vermieter meldete sich erst nach sieben Monaten mit der Forderung, wegen nicht behobener Mängel mehr als 1.000 Euro an ihn zahlen. Die Frau argumentierte, die Schäden hätten schon bei Einzug bestanden und die Sechs-Monats-Frist zur Anmeldung von Ansprüchen sei verstrichen. In erster Instanz bekam die Mieterin recht, vor dem BGH nicht. Ob die Schäden tatsächlich bestanden und die Mieterin aufkommen muss, muss noch geklärt werden.

TIPP

Der BGH hat offengelassen, wie lange Vermieter die Sechs-Monats-Frist überziehen dürfen. Ratsam ist jedoch, Schäden nach Auszug der Mieter zügig abzurechnen. Damit tun Vermieter sich und ihren ehemaligen Mietern einen Gefallen. So haben beide Seiten Sicherheit. Sie ersparen sich langwierige Auseinandersetzungen, die nur unnötige Nerven kosten – und Geld, wenn Anwälte und Gerichte bemüht werden.



The image shows a side-by-side comparison of a three-story house facade. The left side, labeled 'vorher' (before), shows the original white-painted facade with some visible wear and discoloration. The right side, labeled 'FAPlus® Fassadenanstrich' (FAPlus® facade paint), shows the same house after being repainted in a light beige color, looking much newer and brighter. The house has a red-tiled roof and several windows.

Der Fassadendoktor
Diagnose • Rezept • Therapie

**Hinterschweiger FAPlus®
Fassadenanstrich Komplettpaket**

HINTERSCHWEIGER
Der Fassadenspezialist aus Gillingen

www.hinterschweiger.de

MIT TECHNIK GEGEN WASSER, WIND UND WÄRME



Trotz immer präziserer Vorhersagen, Prognose- und Warn-Apps werden Immobilieneigentümer von Naturgewalten oft kalt erwischt. Technische Lösungen helfen GdWEs, jedem Wohnungseigentümer und der Verwaltung, die Wohnanlage besser zu präparieren. Bereits kleine Maßnahmen helfen, Schäden zu verringern – und sie kosten nicht einmal Geld. Beispiel Markise: Ist kräftiger Wind angesagt, wird sie eingeholt. Sonnenschutz mit wind- und regensensiblen Sensoren fahren automatisch ein. Lose Gegenstände auf Balkon und Terrasse befestigen oder wegräumen. Wirkungsvoll sind geschlossene Türen und Fenster.

Also: Bei Windböen, Sturm und kräftigem Regen überall Fenster zu, Türen zu. Das beugt gefährlichem Glasbruch vor und schützt vor eindringender Nässe, die zu Schimmel im Gemeinschafts- und Sondereigentum führen kann. Rückstauklappen gehören zum effektivsten Schutz gegen eindringendes Wasser. Sie verhindern, dass bei Starkregen dreckiges Wasser über die Kanalisation ins Haus oder in Sanitäranlagen gepresst wird – und da aus Toiletten und Duschen sprudelt.

Für Schäden durch Grundhochwasser kommt die GdWE in der Regel selbst auf. Wohngebäudeversicherungen haften nicht. Wohl aber grundsätzlich die Elementarscha-

denversicherung, sofern diese abgeschlossen wurde. Bestandsgebäude können oft nachträglich mit Klappen ausgestattet werden. Technische Machbarkeit und Kosten sollte der Verwalter mit Fachfirmen klären. Die Maßnahme selbst muss die Eigentümergemeinschaft beschließen. Rückstauanlagen sind regelmäßig zu warten. Im Schadenfall ist das nachzuweisen, bevor Versicherungen leisten. GdWEs mit Ölheizung sollten die Tanks gegen Wassereintritt und Aufschwimmen sichern, sofern ihr Gebäude keine Rückstauanlage hat. Kellerlichtschächte können ummauert, Kellerfenster wasserdicht mit Druckverschluss versehen sowie ebenerdige Haustüren gegen Wasserdruck und Tiefgarageneinfahrten mit Schwellen gesichert werden. Ob das mit Nutzung und Barrierefreiheit vereinbar ist, ist Abwägungssache.

Auskünfte über Bedrohungen durch Hoch- und/oder Grundhochwasser bekommen Eigentümer und Verwalter bei der Kommune. Einige publizieren Karten und ermöglichen eine adressgenaue Onlinesuche. Versicherungen arbeiten mit der Zürs-Liste, die ebenfalls über ein Online-Recherche-Tool verfügt sowie mit einem Extra-Tool für Eigentümer namens Hochwasser-Check.

Herumfliegende Äste können großen Schaden anrichten, wenn sie auf Gebäude, Autos oder Menschen stürzen. GdWEs sollten das gemeinschaftliche Grün auf Standfestigkeit prüfen und morsches Geäst entfernen lassen. Das dient sowohl der Prävention von Unwetterschäden als auch der Verkehrssicherungspflicht. Gleiches gilt für das Dach. Bislang weniger beachtet wird das Hitzerrisiko. Hier können GdWEs bei der energetischen Sanierung mit Verwalter und Energieberater überlegen, ob und was gegen allzu viel Wärme zu tun wäre. Begrünte Fassaden, das Aufbrechen zubetonierter Flächen zugunsten von Rasen oder Rasengittersteinen sind zwei Lösungen.



Beides zahlt sich finanziell aus. Denn viele Kommunen berechnen die Abwassergebühren auch nach dem Versiegelungsgrad. Je mehr Fläche durchlässig ist, desto niedriger die Gebühr. Das Anbringen von Sonnenschutz vor den Fenstern kommt ebenfalls infrage.

TIPP

Zum Schutz vor Wasserschäden sollten Wertgegenstände, wichtige Dokumente und teure Elektrogeräte nicht direkt in Bodennähe aufbewahrt werden, sondern erhöht. Der Keller ist auch keine gute Wahl. Am besten sind sie auf dem Dachboden aufgehoben.



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 GmbH

Energieberatung für Wohnungseigentümergeinschaften



SIE DENKEN ÜBER SOLAR, HEIZUNG ODER SANIERUNG NACH?



Wir liefern Ihrer WEG eine solide Entscheidungsgrundlage. **40 EURO*** Ihr Eigenanteil

Unsere individuelle und neutrale Analyse und Energieberatung beinhaltet:

- Vorgespräch mit Beirat und Hausverwaltung
- Vor-Ort-Termin zu ausgewählten Themen: Gebäudehülle, Heizungstausch und -optimierung, Solarwärme, Photovoltaik, Individuelle Fragen
- Schriftlicher Bericht mit Handlungsempfehlungen und Nachbesprechung
- Ergebnisvorstellung in der Eigentümerversammlung

Wir beraten Sie unabhängig – individuell – umfassend.
Vereinbaren Sie einfach einen Termin: 07161 65165-00.

Energieagentur Landkreis Göppingen gGmbH
Bahnhofstr. 7 energieagentur@ea-lkgp.de
73033 Göppingen Klimaschutz-goeppingen.de



*Die qualifizierte WEG-Beratung hat einen Wert von bis zu 1.000 Euro. Dank der Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie beträgt Ihr Eigenanteil nur 40 Euro. Eine Kooperation mit der Verbrauchszentrale Baden-Württemberg.

Kaufen, mieten, verkaufen oder vermieten:

Wir bringen Menschen und Objekte zusammen!

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

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

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

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

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

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



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



Exactbau GmbH
Bernhard Edelmann

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



Immobilienverwaltung
Edelmann GmbH

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

Unternehmensgruppe Edelmann
Hauptstraße 48 · 73033 Göppingen

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

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



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

Vertrauen Sie auf das Know-how unserer
Innungsbetriebe. **Hier in der Region.**

Kompetenz mit Erfahrung und persönlicher Beratung.



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



Kreishandwerkerschaft
Göppingen

WOHNUNGSBESICHTIGUNG WORAUF ES ANKOMMT

VERMIETER BEREITEN SICH UND IHR EIGENTUM VOR



Die Auswahl der richtigen Mieter ist entscheidend für ein gutes Miteinander. Die Wohnungsbesichtigung vermittelt vermietenden Wohnungseigentümern als auch Interessenten einen ersten persönlichen Eindruck. Das Inserat ist draußen, die ersten Rückmeldungen sind da. Jetzt ist es Zeit, die Besichtigung zu organisieren. Besonders in Ballungsgebieten und beliebten Regionen sind Wohnungen stark nachgefragt. Entsprechend groß ist die Zahl der Bewerber. Die Sortierungen der Rückmeldungen ist ratsam. Dabei hilft im ersten Schritt zum Beispiel ein eigener Mailordner für die eingegangenen Anfragen. Im zweiten Schritt packen vermietende Eigentümer Namen und Kontaktdaten der Interessenten in eine übersichtliche Excel-Liste. Es ist sinnvoll, sie entweder im Laptop oder ausgedruckt zur Besichtigung mitzunehmen, um die Angaben griffbereit zu haben. Am besten angeordnet in der Reihenfolge, wie die Treffen telefonisch oder digital vereinbart wurden. Das erspart Nachfragen, und es bleibt zudem Platz für Notizen.

Die Terminabsprache hängt davon ab, ob die Wohnung leer ist, oder ob die bisherigen Mieter noch dort leben. In dem Fall müssen Datum und Uhrzeit mit ihnen abgestimmt werden. Sie haben das Recht, bei der Besichtigung dabei zu sein – schließlich stehen ihre Sachen in der Wohnung. Fürchten Vermieter Einmischung, können sie ihre Mieter bitten, auf Kommentare und Auskünfte zu verzichten. Womöglich werden sich dann aber Bewerber ihre Gedanken zum Mieter-Vermieter-Verhältnis machen. Unabhängig davon sind für die meisten Menschen Wochenenden und abends ideal. Je später am Tag, desto ungünstiger können jedoch die Lichtverhältnisse sein. Sollen die Räume den Interessenten im Wortsinn im besten Licht erscheinen, sind Termine tagsüber erste Wahl. Dafür kommen am ehesten Wochenenden infrage.

EINZELN STATT IN GRUPPEN

Bei großem Andrang tendieren Vermieter zu Massenbesichtigungen. Das scheint effizienter, weil schneller mehr Menschen durchgeschleust werden. Nachteilig ist jedoch, dass keine Zeit für Gespräche bleibt, um einen persönlichen Eindruck von den einzelnen Interessenten zu gewinnen. Dieser ist jedoch ein wichtiges Auswahlkriterium für ein auf Dauer angelegtes, möglichst harmonisches Mietverhältnis. Unter dem Aspekt sind Einzeltermine zu bevorzugen. Wenn dennoch mehrere Interessenten gleichzeitig durch die Wohnung geführt werden, sollten es je nach Größe der Räume maximal fünf sein. Weil die meisten zu zweit kommen oder Familie mitbringen, werden sowieso mehr Menschen da sein. Pro Einzelbesichtigung sind mindestens 15 Minuten einzukalkulieren. Plus mindestens weitere 15 Minuten, um Keller und Dachboden zu zeigen sowie Gemeinschaftsflächen wie Grünanlage, Spielplatz, Fahrrad- und PkV-Stellplätze, Platz der Müllcontainer und falls vorhanden, die E-Ladestation. Zwischen den Terminen brauchen vermietende Wohnungseigentümer ein paar Minuten zum Durchatmen. Zum einen kann die Zeit zum Notizen machen genutzt werden. Diese Gedächtnisstütze ist wichtig für die spätere Entscheidung, wer denn einziehen darf. Zum anderen hilft die Pause, sich gedanklich auf den nächsten Kandidaten einzustellen. Alles in allem sollte ungefähr eine Stunde Abstand zwischen den Terminen eingeplant werden. Bei kleinen Wohnungen und Anlagen reichen kürzere Abstände. In der Praxis hat es sich bewährt, Besichtigungstermine nicht alleine durchzuziehen, sondern mit Unterstützung aus dem Familien- oder Freundeskreis. Das hat Vorteile insbesondere bei Gruppenterminen: Während der eine Fragen beantwortet, begleitet der andere weitere Bewerber durch die Räume oder zeigt ihnen das Gemeinschaftseigentum. Später hilft die zweite Meinung bei der Einschätzung, ob man mit dem ersten Eindruck richtig liegt. Nicht zuletzt geht es dabei häufig ums Bauchgefühl.



**HOLZBAU
GÖSER**
RECHENBERGHAUSEN
T 07161. 62714-00



DACH IN DIE JAHRE GEKOMMEN?
Wir machen es fit für die Zukunft!

FÖRDERUNG BIS ZU 20%
Nur bei uns: Photovoltaik-Anlagen
fachgerecht vom Dachdecker-Meisterbetrieb

GUT FÜR DEN EINDRUCK: SAUBER UND OHNE SCHÖNHEITSFEHLER

Vor einer Neuvermietung müssen Wohnungseigentümer entscheiden, ob sie nahtlos weitervermieten oder warten. Zum Beispiel bis zum Auszug der Vormieter. Eine leere Wohnung ist einfacher für die Besichtigung vorzubereiten als eine bewohnte. Termine mit Interessenten sind ohne Rücksicht auf Befindlichkeiten der aktuellen Bewohner vereinbar. Die Räume wirken größer, weder Möbel noch der Geschmack der Vormieter beeinträchtigen den Gesamteindruck. Mit wenig Aufwand lässt sich der Eindruck noch aufpolieren. Böden müssen beispielsweise sauber sein, Ecken und Wände frei von Staub und Spinnweben. Durch die Fenster sollte man durchschauen können, sie müssen außerdem dicht schließen. Einbauküche, Bad und Toilette beäugen Interessenten besonders kritisch. Schränke, Schubladen und Küchengeräte sollten einwandfrei sein. Saubere, kalkfreie Fliesen und blinkende Badarmaturen heben den Eindruck,

während schmutzige Duschtüren und Abdichtungen oder gar Schimmel ihn ruinieren. Abgenutzte Toilettenbrillen werden besser ersetzt, unansehnliche Klobürsten kommen in den Müll. Kleinere Mängel wie Kratzer in Fußleisten und Türrahmen oder beschädigte Steckdosenumrandungen werden behoben. Dass das Licht funktioniert, versteht sich von selbst. Manchmal müffelt es. Oft hilft es schon, kurz vor einer Besichtigung die Wasserhähne laufen zu lassen und die WC-Spülungen zu drücken. Um durchzulüften, werden die Fenster geöffnet. Das ist der letzte Handgriff vor dem Eintreffen der ersten Wohnungsbewerber. In der kalten Jahreszeit wird die Heizung eingeschaltet. So wirken die Räume nicht kühl und ungemütlich, sondern angenehm. Die meisten vermietenden Wohnungseigentümer werden sich vor Kandidaten kaum retten können. Trotzdem sollten sie etwas Aufwand investieren, um ihre Immobilie in gutem Zustand zu präsentieren. Allein schon, um die Wertigkeit zu unterstreichen. Auch das ist wichtig für ein gutes Mietverhältnis.



elements
BAD / HEIZUNG / ENERGIE

**DER EINFACHSTE WEG
ZUM NEUEN BAD**

DIE BADAUSSTELLUNG IN IHRER NÄHE.

DAMHLERSTR. 20
73054 **ESSLINGEN**
T +49 7161 96026 0
ESSLINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE

MARGARETE-STEIFF-STR. 16
73457 **ESSINGEN**
T +49 7365 92990 0
ESSINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE

CARL-ZEISS-STR. 51
72555 **METZINGEN**
T +49 7123 93618 0
METZINGEN@ELEMENTS-SHOW.DE

ELEMENTS-SHOW.DE

HIER BEZÜGT DAS FACH-HANDWERK

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



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

MW Immobilien

SONNENSTROM PRODUZIEREN UND GEMEINSCHAFTLICH NUTZEN

NEUES MODELL REDUZIERT BÜROKRATIE – VEREINFACHUNG FÜR GDWE



Solarstrom ist ein wichtiges Element der Energiewende. Das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung will kleinere Wohnungseigentümergeinschaften zum Umstieg auf Erneuerbare motivieren. Wer wollte, konnte bisher schon Sonnenstrom auf dem gemeinschaftlichen Dach produzieren und damit die Hausbewohner versorgen. Das sogenannte Mieterstrom-Modell war aber kein Erfolgsmodell. Zu viel Bürokratie, zu viele Haken und Ösen in der Umsetzung. Das schreckte besonders kleine Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) von der Montage einer Photovoltaikanlage ab. Damit blieben Chancen einer klimaschonenden Energieversorgung ungenutzt. Die neue Möglichkeit der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung räumt einen Großteil der alten Hürden beiseite. Selbstproduzierter Solarstrom kann jetzt unkomplizierter an Wohnungseigentümer und Mieter weitergegeben werden. Der wesentliche Unterschied zum Mieterstrom-Modell: Die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, kurz GVV, reduziert für GdWEs den mit Errichtung und Betrieb einer PV-Anlage verbundenen bürokratischen Aufwand. Das Solarpaket I hat den Weg dafür frei gemacht.

GÜNSTIG UND KLIMAFREUNDLICH

Und so funktioniert die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung: Auf dem Dach der Wohnungseigentumsanlage wird eine Photovoltaikanlage installiert. Mit Inbetriebnahme wird der produzierte Strom direkt auf die Parteien im Haus verteilt, die Interesse am Bezug des selbst erzeugten Sonnenstroms haben. Mitmachen ist freiwillig. Weder Mieter noch Wohnungseigentümer können zur Abnahme des Solarstroms vom Dach verpflichtet werden. Ein Argument pro GVV-Strom kann der Preis sein. Weil Einspeisung und Durchleitung des selbst erzeugten Stroms über ein öffentliches Netz, wie sie das Mieterstrom-Modell vorsah, entfallen, sparen Sonnenstrom-Abnehmer Netzgebühren und Stromsteuer. Das ist ein

geldwerter Vorteil. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage erfolgt nach einem zuvor von der GdWE festgelegten Schlüssel. Es gibt zwei Varianten. Bei der statischen Aufteilung erhält jeder Teilnehmer einen nach festgelegten, konstanten Prozentsätzen bestimmten Anteil des Stroms – unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Bei der dynamischen Aufteilung wird die Energie nach Verbrauch zugewiesen. Beide Modelle basieren auf einem Zeitintervall von 15 Minuten.

RAUS AUS DER VERSORGERPFLICHT

Für den einzelnen Nutzer ersetzt der inhouse bezogene Strom die Lieferung des herkömmlichen Energieversorgers entweder teilweise oder komplett. Von ihm beziehen die Hausbewohner nur dann zusätzlich Strom, sollte die PV-Anlage phasenweise nicht genug produzieren. Das heißt, jeder behält gleichzeitig seinen Vertrag mit dem „normalen“ Lieferanten bei. So bleibt die Versorgung gewährleistet, wenn mal keine Sonne scheint. Diese Lösung entlässt PV-Anlagenbetreiber aus der im Mieterstrom-Modell enthaltenen sogenannten Lieferanten- oder Vollversorgerpflicht. Sie sieht vor, Strom aus dem Netz zuzukaufen, wenn die PV-Anlage nicht ausreichend liefert, um Mieter mit Reststrom versorgen zu können. Der davon ausgehende große Aufwand, insbesondere in Bezug auf Informations- und Transparenzpflichten sowie Abrechnungskriterien, hielt bisher gerade kleine GdWE ab, in eine PV-Anlage zu investieren. Die GVV beseitigt dieses Hemmnis.

SELBST MACHEN ODER ANDERE RANLASSEN

Wird mehr Solarstrom produziert als verbraucht, wird die überschüssige Menge ins öffentliche Netz eingespeist. Dafür gibt es eine Vergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Die Einnahme fließt in die Kasse des PV-Anlagenbetreibers. Diese Rolle kann die GdWE über-

nehmen und dafür eventuell den Verwalter einspannen wollen. Wenn überhaupt, übernimmt er die Aufgabe nur gegen Zusatzhonorar. Das Solarpaket I ermöglicht es jedoch, Dritte, zum Beispiel ein Unternehmen, als Betreiber ins Boot zu holen. Das ist einfacher als selber machen. Der Anbietermarkt entwickelt sich gerade. Einige Firmen bieten auch die Umsetzung des gesamten Projekts an. Es lohnt, Angebote zu sondieren und Konditionen zu vergleichen, um die für die GdWE optimale Lösung, auch hinsichtlich der Finanzen, zu finden.

BESCHLUSS ODER VERTRAG

Die GVV kann die GdWE auf zwei Wegen regeln. Erstens in einem Beschluss und zweitens in einem Vertrag. Den schließen der Anlagenbetreiber und die teilnehmenden Wohnungseigentümer miteinander. Dem Vertrag geht aber ein Beschluss voraus, in dem die GdWE überhaupt erst bestimmt, dass sie die GVV nutzen will. Auf dieser Basis wird der Verwalter beauftragt, Machbarkeit, Modelle und Umsetzung zu sondieren. Beirat und interessierte Eigentümer werden eingeladen, sich zu beteiligen. Auf Basis der Ergebnisse entscheidet die nächste Eigentümerversammlung über das Wie: Dazu gehört neben der Betreiberfrage die Anschaffung der PV-Anlage und deren Installation auf dem Dach oder der Fassade. Viele Eigentumsanlagen haben Flachdächer; sie bieten sich für die Montage an. Fassaden kommen ebenfalls infrage. Hier wird die Installation aber regelmäßig aufwändiger sein, weil ein Gerüst gestellt werden muss. Ist eh eine energetische Sanierung geplant, ist das der ideale Anlass, eine PV-Anlage anzubringen. Darüber hinaus legt die GdWE fest, ob Einzelheiten per Beschluss oder im Gebäudestromnutzungsvertrag geklärt werden. Inhaltlich regeln beide die gleichen wichtigen Punkte: nämlich die Aufteilung des erzeugten Solarstroms und den Preis. Hier kann man sich externen Rat holen. Eigentümer, die nicht von Anfang an dabei sind, haben bei einem Beschluss dem WEG zufolge automatisch das Recht, später in die GVV einzusteigen. Bei einem Vertrag ist diese Möglichkeit für Nachzügler Vereinbarungssache. Um Streit zu vermeiden, sollte der Vertrag eine Regelung enthalten. Ist alles gut durchdacht, sollte der Einstieg in die Solarstromproduktion gelingen.

TIPP

GdWEs haben die Möglichkeit, selbst produzierten Sonnenstrom für das Gemeinschaftseigentum zu nutzen. Zum Beispiel für die Beleuchtung des Treppenhauses und der Außenanlagen, den Aufzugsbetrieb oder die Heizungspumpe. Das reduziert die Kosten für den Allgemeinstrom, schont die Gemeinschaftskasse und darüber auch die Hausgeldbeiträge.



PrivatSchutz
Genießen Sie das Wesentliche.

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

Mit unserem Versicherungsschutz – so individuell wie das Leben.

Ich berate Sie gerne!
Marcel Wilsdorf
Generalagentur
Joachim Lebherz
Freihofstr. 16
(Am Spitalplatz)
73033 Göppingen
Tel.: 07161 389994-0
E-Mail: marcel.wilsdorf@sparkassenversicherung.de
sv.lebherz@sv.de

SV Sparkassen Versicherung



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

DIANA WEIß

LANGJÄHRIGE MITARBEITERIN
UND FELS IN DER BRANDUNG



Seit nun schon fast 10 Jahren befindet sich ihr Arbeitsplatz auf unserer Geschäftsstelle in der Nördlichen Ringstraße. Nachdem sie Ihre Ausbildung und spätere Tätigkeit in der Immobilienabteilung der Volksbank Göppingen beendet hat und einige Jahre in der Versicherungsbranche tätig war, startete sie nach der Kinderpause in unserer Geschäftsstelle und verfügt somit über eine bedeutende Berufserfahrung, von der Sie als Mit-

glied in unserem Verein profitieren. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt bei der Betreuung unserer Mitglieder sowie bei der Koordinierung und Verwaltung sämtlicher anfallender Aufgaben im Verein.

Besonders der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern gibt ihr die Möglichkeit, Ihnen unsere zahlreichen Serviceleistungen nahe zu bringen. Sie erreichen sie und unser gesamtes HuG-Team zu unseren Öffnungszeiten unter der **Telefonnummer 071 61 / 92 39 80** sowie über die **E-Mail-Adresse info@hug-gp.de**.



Zaunteam

Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

Jetzt GRATIS-Beratung
vereinbaren



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

GUTACHTEN BEWEIST: MIETPREISBREMSE IN BADEN-WÜRTTEMBERG IST UNWIRKSAM



HAUS & GRUND FORDERT SOFORTIGE ABSCHAFFUNG UND KONSEQUENTE WOHNUNGSBAUPOLITIK

Die Verlängerung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg ist **rechtswidrig**. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten der renommierten Kanzlei Oppenhoff & Partner, das im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg erstellt wurde. Die Juristen sehen den Neuerlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 in Baden-Württemberg **als nichtig an**, da es an aktuellen Daten, einer nachvollziehbaren Begründung sowie einer ernsthaften Prüfung von Alternativen fehlt. Denn gesetzlich ist festgeschrieben, dass nur unter Beachtung der genannten Punkte in die Grundrechte von Eigentümern von staatlicher Seite eingegriffen werden darf.

„Wer in Grundrechte eingreift, muss belegen – und nicht behaupten. Die Landesregierung hat jedoch keine aktuelle Tatsachengrundlage für diese erneute massive Marktintervention vorgelegt“, sagen Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg, und Thomas Haller, Vorstand von Haus & Grund Baden.

DER HINTERGRUND

Die frühere Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes ist am 30. Juni 2025 außer Kraft getreten. Die Landesregierung hat am 24. Juni 2025 eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2025 beschlossen.

VERALTETE DATEN UND FEHLENDE BEGRÜNDUNG

Die Landesregierung stützt ihre Entscheidung auf eine Begründung aus dem Jahr 2020, die wiederum auf Zahlen aus den Jahren 2011 bis 2019 basiert. Eine aktuelle Analyse der angespannten Wohnungsmärkte liegt nicht vor. Es wurde schlicht die alte, bisherige Gebietskulisse in Bezug genommen – die sich aber inzwischen vielerorts entscheidend verändert haben kann.

„Baden-Württemberg macht es sich damit zu einfach. Weder wurden Alternativen wie Bauen, Beschleunigen oder steuerliche Anreize ernsthaft geprüft, noch wurden die Ergebnisse transparent gemacht. Damit fehlt der aktuellen Verordnung die Rechtsgrundlage“, so Haller und Nothacker.

„Eine Mietpreisbremse darf nicht auf überholten Daten fußen. Sie ist ein scharfes, zeitlich begrenztes Notinstrument und darf nicht zum Dauerzustand werden. Wer sie ohne frische Prüfung immer wieder neu erlässt, verlässt den zulässigen rechtlichen Rahmen“, betonen Haller und Nothacker.

UNSIKERHEIT FÜR MIETER UND VERMIETER

Die Folge einer unwirksamen Verordnung ist Rechtsunsicherheit auf beiden Seiten.

- Mieter können sich nicht auf die Wirksamkeit verlassen.
- Vermietern fehlt die Sicherheit für Vertragsabschlüsse und Investitionen.

„So werden Konflikte in die Gerichte verlagert – zu Lasten aller Beteiligten“, warnen Nothacker und Haller.

„Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Preisbremsen, sondern durch mehr Angebot. Wer Investitionen erschwert, verschärft das Problem nur“, so Nothacker und Haller. Sie ergänzen: **„Baden-Württemberg braucht ein klares Bekenntnis zu Eigentumsschutz und Investitionsfreundlichkeit. Nur so gelingt eine nachhaltige Wohnraumoffensive und faire Mieten ohne staatlichen Zwang.“**

HAUS & GRUND FORDERT KONSEQUENZEN

Die Eigentümerverbände fordern die Landesregierung auf, die richtigen Schlüsse aus dem Gutachten zu ziehen.

1. Fehler eingestehen: Anerkennen, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 unwirksam ist.

2. Die Mietpreisbremse muss abgeschafft werden. Sie schafft keine einzige neue Wohnung und hat schon in der Vergangenheit nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt.

3. Wohnungsbau in den Mittelpunkt rücken. Angebot stärken: Dies soll durch schnellere Genehmigungen, entrümpelte Standards, verlässliche steuerliche Rahmenbedingungen und zielgenaue Förderung erreicht werden.

WEG-BESCHLÜSSE KOMMEN INS GRUNDBUCH – FRIST ENDET 2025!

VERWALTER MÜSSEN DOKUMENTE EINTRAGEN LASSEN



Zu den gravierenden Änderungen der WEG-Reform gehört, dass bestimmte Beschlüsse im Grundbuch stehen müssen. Die Eintragsfrist für Altbeschlüsse endet 2025. Fragen und Antworten zum Grundbucheintrag.

UM WELCHE BESCHLÜSSE GEHT ES?

Grundsätzlich sind bestimmte Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), durch die Eigentumsverhältnisse oder die Gemeinschaftsordnung rechtlich geändert werden, eintragungspflichtig, um gegenüber Dritten wirksam zu sein. Eine sogenannte Öffnungsklausel, die meistens in der Gemeinschaftsordnung oder der Teilungserklärung steht, ermöglicht es den Eigentümern jedoch, solche Beschlüsse auch ohne Grundbucheintragung zu treffen. Diese Klausel eröffnet einer GdWE daher die Kompetenz, Regeln zu beschließen, die von den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen. Zum Beispiel beim Kostenverteilungsschlüssel, etwa für Baumaßnahmen (§ 16 Absatz 4 WEG) oder bei Sondernutzungsrechten (§ 15 Absatz 2 WEG).

UND WARUM IST EINZUTRAGEN?

Nach altem WEG-Recht waren auch Rechtsnachfolger, also neue Wohnungseigentümer, an Beschlüsse gebunden, die die GdWE mithilfe einer Öffnungsklausel gefasst hatte. Seit der Weg-Reform müssen jedoch bestimmte, auf einer Öffnungsklausel basierende Beschlüsse ins Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Erwerbern wirksam zu sein (§ 10 Absatz 3 WEG). Ein Beispiel sind Beschlüsse zu Sondernutzungsrechten. Ohne Verankerung im Grundbuch geht die Bindungswirkung gegenüber neuen WEG-Mitgliedern verloren.

WELCHE KONSEQUENZEN HAT DAS?

Weil die Beschlüsse gegenüber neuen Sondereigentümern unwirksam sind, müssen sie sich nicht daran halten. Eine praktische Folge, beispielsweise bei abweichender Kostenteilung, ist, dass lediglich die Eigentümer nach abweichendem Schlüssel zahlen müssen, die bereits zur Zeit der Beschlussfassung Eigentümer sind, später Hinzugekommene jedoch nicht.

GILT DIE PFLICHT ZUR EINTRAGUNG FÜR NEUE ODER FÜR ALTE BESCHLÜSSE?

Sowohl für Beschlüsse, die künftig auf der Grundlage vertraglicher Öffnungsklauseln gefasst werden, als auch für Altbeschlüsse (§ 48 Absatz 1 WEG). Für sie gibt es eine Übergangsfrist. Demnach gelten sie ohne Eintragung ins Grundbuch gegenüber neuen Wohnungseigentümern, die bis zum 31. Dezember 2025 in die Gemeinschaft eintreten, weiter. Danach greift die Unwirksamkeit derartiger Beschlüsse gegenüber neuen Rechtsnachfolgern, sofern die Eintragung nicht bis Ende 2025 erfolgt. Daraus resultiert die Notwendigkeit für die GdWE und ihre Verwaltung, insbesondere alte Beschlüsse jetzt eintragen zu lassen, damit die Beschlusslage im Fall von Wohnungsverkäufen wirksam bleibt.

WER KÜMMERT SICH UM DIE AUFGABE?

Als Manager der GdWE wird regelmäßig die Verwaltung die Eintragung neugefasster eintragungspflichtiger Beschlüsse übernehmen. Voraussetzung ist ein zustimmender Mehrheitsbeschluss der nächsten Eigentümerversammlung. Es obliegt Wohnungseigentümern auch selbst zu prüfen, ob ihre Rechte eventuell einzutragen sind. Insbesondere, wenn solche Rechte in älteren Beschlüssen stecken und wenn es Verwalterwechsel gab.

WIE GEHT DIE VERWALTUNG VOR?

Zunächst prüft sie, ob Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel enthalten. Wenn nicht, hat sich das Thema Eintragung schon erledigt. Wenn doch, durchforstet die Verwaltung die Beschlussammlung bis weit in die Vergangenheit hinein auf eintragungspflichtige Altbeschlüsse – auch solche, die vor ihrer Amtszeit getroffen wurden. Die Auflistung legt sie der nächsten Eigentümerversammlung vor mit der Bitte um Entscheidung, ob die Beschlüsse bis zum 31. Dezember 2025 ins Grundbuch kommen sollen. Bei Zustimmung leitet die Verwaltung die erforderlichen Schritte beim Grundbuchamt ein. Dazu gehört die notarielle Beglaubigung der Unterschriften des Versammlungsleiters, eines Wohnungseigentümers und eines Beiratsmitglieds unter das Protokoll der Eigentümerversammlung.

WAS PASSIERT MIT NEUEN BESCHLÜSSEN?

Es ist empfehlenswert, bei der Beschlussfassung gleich mitzuentcheiden, ob der jeweilige Beschluss in die Grundbücher übernommen werden soll. Jede Eintragung kostet

Gebühren. Um Ausgaben zu begrenzen, sollten GdWEs sich auf wichtige Entscheidungen beschränken, etwa solche zu baulichen Veränderungen. Routine-Beschlüsse wie die Abrechnungsspitzen gehören nicht dazu.

WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN?

Für Verwaltungen bedeuten Recherche von Altbeschlüssen und Eintragungen ins Grundbuch Mehrarbeit. Für diesen Aufwand werden sie höchstwahrscheinlich ein Sonderhonorar verlangen. Orientierung bietet der aktualisierte Verwalter-Mustervertrag, den Haus & Grund zusammen mit dem Verwalterverband VDIV erarbeitet hat. Zur Verwaltervergütung addieren sich Grundbuch- und Notargebühren. Die ganzen Kosten muss die GdWE beschließen. Sie werden über das Hausgeld auf alle Wohnungseigentümer umgelegt.

Energieeffizienz Experten
Für Förderprogramme des Bundes

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

ebama
ENERGIE & BAU MANAGEMENT



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



NeckarFils
SCHADENMANAGEMENT

Salacher Straße 85
73054 Eisligen/Fils

☎ 07161 6529300

✉ schaden@neckarfils.de

🏠 www.neckarfils.de

**KOSTENLOSE
BERATUNG**



Unsere Leistungen in den Landkreisen Göppingen & Esslingen:

- Professionelle Rohrbruchortung
- Sofortmaßnahmen & Schadenbegrenzung
- Fachgerechte Trocknung und Sanierung
- Schimmelbeseitigung
- Unterstützung bei Versicherungsabwicklung

Ihr Vorteil:
Kurze Reaktionszeiten, erfahrene Mitarbeiter, alles aus einer Hand.

Im Schadenfall sind wir Ihr starker Partner – schnell, zuverlässig, regional!

JAHRESABRECHNUNG WEG



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

Der Vermieter muss die Umsatzsteuer nicht aus den einzelnen Positionen in einer Jahresabrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herausrechnen, um diese von der Umsatzsteuer bereinigten (Netto-) Beträge in die Betriebskostenabrechnung zu übernehmen, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 15. Januar 2025, XII ZR 29/24, entschieden.

Der Fall: Die klagende Gewerberaummieterin verlangt von ihrer Vermieterin die Rückzahlung geleisteter Betriebskosten. Die Klägerin mietete Gewerberäume zum Betrieb eines Friseursalons in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieterin neben der Grundmiete auch anteilig sämtliche Betriebskosten zu tragen hat sowie zu monatlichen Vorauszahlungen verpflichtet ist. Auf diese Leistungen war laut Vertrag auch die jeweils gültige Mehrwertsteuer von derzeit 19 Prozent zu entrichten. Die Vermieterin hatte auf die Steuerbefreiung verzichtet. Die Mieterin war zum Vorsteuerabzug berechtigt. In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 legte die Vermieterin die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde. Diese hatte nicht zur Regelbesteuerung optiert. In einigen Positionen der Jahresabrechnung – etwa Hausmeister/Reinigung – war die Umsatzsteuer in den aufgeführten Beträgen enthalten. Bei den Positionen Grundsteuer, Versicherung und Müll handelte es sich nicht um umsatzsteuerpflichtige Positionen. Die Mieterin zahlte zunächst den in der Betriebskostenabrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag nebst Umsatzsteuer. Mit anwaltlichem Schreiben forderte sie zu viel gezahlte Nebenkostenbeträge zurück. Sie vertrat die Ansicht, dass die Vermieterin die der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegte Jahresabrechnung der Wohnungseigentümer zunächst von der Umsatzsteuer bereinigen müsse, bevor sie diese in die Betriebskostenabrechnung übernehme und anschließend mit der Umsatzsteuer versehe. Die Klage hatte keinen Erfolg.

Begründung: Ein Anspruch auf Rückzahlung ergibt sich weder aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB noch aus einem anderen rechtlichen Grund, so die Richter. Zunächst seien



die vereinbarten Entgelte (Grundmiete und Betriebskosten) Gegenleistungen für die von der Vermieterin geschuldete Gesamtleistung. Im Gewerberaummietrecht sei es den Parteien möglich, zu vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten übernimmt, soweit diese anfällt und der Vermieter selbst umsatzsteuerpflichtig ist. Zwar sei der Umsatz aus der Vermietung grundsätzlich steuerfrei. Der Vermieter könne aber auf die Steuerbefreiung verzichten, wenn der Mieter selbst Unternehmer ist und die Mieträume zu unternehmerischen Zwecken nutzt. Diese Voraussetzungen seien alle gegeben, insbesondere sei die Vereinbarung, wonach die Mieterin zur Umsatzsteuerzahlung auf Miete und Betriebskosten verpflichtet war, wirksam. Die Umsatzsteuer sei auch auf den gesamten Umsatz zu entrichten, mithin auch in voller Höhe (derzeit 19 Prozent) auf nicht steuerbelastete Positionen (wie Grundsteuer) oder auf Positionen mit ermäßigtem Steuersatz in Höhe von 7 Prozent (wie Wasser). Die Vermieterin habe auch die mit der Umsatzsteuer belasteten Positionen in die Betriebskostenabrechnung einstellen dürfen. Zwar müsse sie, wenn sie auf Regelbesteuerung optiert hat, alle Kosten, auf die sie selbst Umsatzsteuer entrichtet hat, von diesen Umsatzsteueranteilen bereinigen. Denn sie könne die in den Rechnungen von Handwerkern ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer gegenüber den Finanzbehörden geltend machen. In diesen Fällen müsse sie nur den Nettobetrag bezahlen und könne dann auch nur diesen auf den Mieter umlegen. Dies sei im Regelfall bei der Vermietung von Sondereigentum allerdings anders. Denn Rechnungsgrundlage sei die Jahresabrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Diese enthalte regelmäßig keine gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer, denn die Leistungen (Verwaltung, Instandhaltung etc.), die die GdWE gegenüber ihren Mitgliedern erbringt, seien regelmäßig von der Umsatzsteuer befreit. Eine gesonderte Ausweisung der Umsatzsteuer sei nur dann möglich, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch wirksamen Beschluss auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet hat. Die in der Jahresabrechnung enthaltenen Positionen mit Umsatzsteueranteilen bilden somit den tatsächlich zu zahlenden Aufwand des Vermieters ab, und er hat keine Möglichkeit, sich durch Vorsteuerabzug davon zu befreien.

GRUNDERWERBSTEUER-FALLEN BEIM BAUTRÄGER-KAUF



**STEUERBERATER JOHANN
ZETTERER, STELLVERTRETENDER
VORSITZENDER VON HUG GÖP-
PINGEN UND UMGEBUNG E.V.**

Worauf zahlt man Grunderwerbsteuer beim Kauf vom Bauträger? Zu dieser umstrittenen Frage hat sich der Bundesfinanzhof geäußert und dabei einige Steuerfallen beim Erwerb vom Bauträger offengelegt. Denn: Auch Zahlungen für nachträglich vereinbarte Sonderwünsche unterliegen der Grunderwerbsteuer, wenn ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag besteht.

Das Finanzamt muss dann neben dem ursprünglichen Grunderwerbsteuerbescheid über die Besteuerung des Kaufvertrags einen nachträglichen gesonderten Steuerbescheid erlassen. Das entschied der Bundesfinanzhof in einem am 06.03.2025 veröffentlichten Urteil vom 30.10.2024 – II R 15/22.

Der Fall: Eheleute erwarben ein Grundstück, auf dem Eigentumswohnungen zu errichten waren. Die Verkäuferin des Grundstücks verpflichtete sich in den Kaufverträgen auch zum Bau der noch nicht errichteten Immobilien. Nach Beginn der Rohbauarbeiten an den jeweiligen Gebäuden äußerten die Kläger Änderungswünsche bei der Bauausführung gegenüber der Verkäuferin ("nachträgliche Sonderwünsche"). Für diesen Fall sahen die Kaufverträge vor, dass die Käufer Mehrkosten für solche nachträgliche Sonderwünsche zu tragen hatten und nur die Verkäuferin diese umsetzen durfte.

Das Finanzamt hielt die Entgelte für die nachträglichen Sonderwünsche für grunderwerbsteuerpflichtig und erließ entsprechende Steuerbescheide gegenüber den jeweiligen Klägern.

Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind aber nur dann steuerpflichtig, wenn sie in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag stehen. Diesen rechtlichen Zusammenhang sah der Bundesfinanzhof darin, dass die Eheleute laut Vertrag verpflichtet waren, die Mehrkosten für nachträgliche Sonderwünsche zu tragen und diese nach den vertraglichen Regelungen nicht ohne weiteres selbst ausführen lassen durfte, sondern die Ausführung der Verkäuferin oblag.



In einem am gleichen Tag entschiedenen weiteren ähnlichen Fall (Az. II R 18/22) lag der rechtliche Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag für den BFH hinsichtlich der zusätzlich gezahlten Entgelte für die nachträglichen Sonderwünsche "Innentüren, Rolllädenmotoren, Arbeiten und Materialien für Bodenbeläge" vor, weil der Kaufvertrag schon selbst Abweichungen von der Bauausführung nach entsprechender Vereinbarung vorsah.

In den "Hausanschlusskosten" hingegen sah der BFH keine nachträglich vereinbarten Sonderwünsche. Grund: Die Übernahme dieser Entgelte durch den Käufer ergab sich bereits aus dem Grundstückskaufvertrag selbst.

RÄUMPFLICHT

In dieser Ausgabe stellt sich Diana Weiß von der HuG-Geschäftsstelle Göppingen Ihren Fragen.

Leser: Unsere Gemeinschaft hat ja als Anlieger die Pflicht, die Geh- und Fahrradwege von Schnee und Eis zu räumen. Diese Aufgabe haben wir einem privaten Dienstleister übertragen. Der ist seinem Job nicht nachgekommen, wodurch im Februar ein Fußgänger stürzte. Dieser nimmt die Gemeinschaft nun auf Zahlung von Schmerzensgeld und Schadenersatz in Anspruch. Zu Recht?

Diana Weiß: Zwar sind grundsätzlich auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer als Anlieger gesetzlich verpflichtet, den Winterdienst für die öffentlichen Geh- und Radwege zu übernehmen. Wird diese Verkehrssicherungspflicht verletzt, kann die Gemeinschaft in Regress genommen werden. Dazu müsste ihr aber ein Verschulden nachgewiesen werden.

In Ihrem Fall hat die Gemeinschaft die Pflichten wirksam an einen fachlich geeigneten Dritten, den Dienstleister, delegiert. Die Verkehrssicherungspflicht der GdWE beschränkt sich daher auf eine Kontrolle und Überwachung dieses Dritten im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren.

Der GdWE müsste also ein Verschulden nachgewiesen werden, dass sie den Dienstleister falsch ausgewählt oder unzureichend überwacht hat. Das ergibt sich aus § 823 BGB. Das scheidet bei Ihrer GdWE sicher aus. Eine bloße Zurechnung des Verschuldens des Dienstleisters auf die WEG findet nicht statt.

Der selbständige Dienstleister ist ein sogenannter nicht weisungsgebundener Verrichtungsgehilfe. Folglich scheidet ein Anspruch gegen die GdWE aus. Dennoch sollte die GdWE hier die Eigentümerhaftpflichtversicherung einschalten. Diese wird den Geschädigten dann wegen seines Schadens an den Dienstleister verweisen.



DIANA WEIß
EXPERTIN AUF DER
HUG-GESCHÄFTSSTELLE
GÖPPINGEN

E-BIKE AUFLADEN IM GEMEINSCHAFTSKELLER

Leser: Darf ich meinen E-Bike-Akku im gemeinschaftlichen Fahrradkeller aufladen?

Diana Weiß: Das Aufladen von E-Bike-Akkus im gemeinschaftlichen Fahrradkeller ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erlaubt. Diese Erlaubnis sollte insbesondere Regelungen hinsichtlich der Stromkostenverteilung, Haftung bei Schadensfällen und der Brandsicherheit enthalten. Es ist ratsam, dass Sie einen Beschluss in der Eigentümerversammlung herbeiführen, der klare Regelungen für das Laden von E-Bike-Akkus im Gemeinschaftseigentum festlegt, wenn es so einen Beschluss noch nicht gibt. Falls doch, sind Sie daran gebunden.

MARMOR
BAD/
BALKON-
SANIERUNG

MOSAIK
FLIESEN
PFLEGE-
PRODUKTE

SILIKONFUGEN
GRANIT

FLIESEN werner
Meisterbetrieb
Göppinger Str. 1 • 73119 Zell u. A.

Telefon 07164-148184
info@fliesen-werner.de
www.fliesen-werner.de
fliesen_werner

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



Einen kompetenten Partner für den Immobilienverkauf?

**Dafür haben
wir
jemanden!**

Unsere Kompetenz:

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



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Göppingen und Region Service GmbH

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