



HERBST 2021

# HAUSMITTEILUNG

MAGAZIN FÜR EIGENTUM UND VERWALTUNG VON IMMOBILIEN IM FILSLAND

## INTERVIEW MIT BAUMINISTERIN NICOLE RAZAVI

PLÄNE UND IDEEN FÜR  
DAS LAND DER HÄUSLESBAUER

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

EINLADUNG SEITE 03-04



**Haus & Grund\***  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



**KONZENTRATIONSPROZESS DER  
GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM KREIS  
GEHT WEITER**

**GRUNDSTEUERREFORM:  
FRAGEN UND ANTWORTEN  
VON DEN ÖRTLICHEN EXPERTEN.**

## INHALT:

Seite 3-4

Einladung Mitgliederversammlung  
Haus & Grund Göppingen

Seite 6-10

Welche Dienstleistungen erbringt  
der Gutachterausschuss?

Seite 11

Pinnwand

Seite 12-13

WEG-Reform (Serie)

Seite 14

Mitglieder fragen - Geschäftsführer antwortet

Seite 16

Der Zentralverband · Aktiv für unsere Interessen

Seite 17

Lexikon

Seite 20-21

Faktencheck Grunderwerbsteuer (StB/vBp Zetterer)

Seite 22-23

Ministerium ist nicht der bessere Häuslesbauer  
Interview mit Bauministerin Razavi

Seite 24-25

Kreishandwerkschaft - Partner von Haus und Grund

Seite 26-27

Rechtsprechung

Seite 28-30

Starke Schutzgemeinschaft HuG im Filsland:  
Gerade in Krisenzeiten von Bedeutung

Seite 31

Beitrittserklärung / Mitgliedsantrag

**TITELBILD:** Bauministerin Nicole Razavi MdL.

Foto: Axel Raisch

## IMPRESSUM:

Haus und Grund Göppingen und  
Region Service GmbH

Kirchstraße 22

73033 Göppingen

Tel. (07161) 6 39 46-11

Fax (07161) 6 39 46-13

E-Mail: [info@hug-gp-gmbh.de](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**



**Photovoltaik**  
**Stromspeicher**  
**Smarte Haustechnik**  
**Hausgeräte**

**MTG PREMIUM-PARTNER**



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



## Einladung zur Mitgliederversammlung 2021

Im Oktober 2021

Liebe Mitglieder,

zu unserer diesjährigen **Mitgliederversammlung**, die am

**Mittwoch, 20. Oktober 2021, 19.00 Uhr**  
**im Märklinsaal der Stadthalle Göppingen**  
**Blumenstr. 41, 73033 Göppingen**

stattfindet, darf ich Sie herzlich einladen

### Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung mit Bericht des Vorsitzenden Rechtsanwalt Volker Schwab
- 2 Geschäfts- und Kassenbericht für das Geschäftsjahr 2020 und Kurzbericht über das lfd. Geschäftsjahr, Geschäftsführer Manfred Brecht
- 3 Bericht der Kassenprüfer Lina Haag und Jürgen Schmid
- 4 Aussprache zu den Berichten
- 5 Entlastung Vorstand mit Geschäftsführung und Vereinsbeirat
- 6 Wahlen: a) Vorstand (Vorsitzender und Stellv. Vorsitzende)  
b) Vereinsbeirat  
c) Kassenprüfer
- 7 Ehrungen
- 8 Anträge
- 9 Verschiedenes

**Anträge** zur Tagesordnung sind schriftlich und mit Gründen versehen beim Vorsitzenden, seinem Stellvertreter oder der Geschäftsstelle **bis spätestens 17. Oktober 2021** einzureichen

Nach der aktuellen Corona-Verordnung sind bestimmte Abstands- und Hygieneauflagen sowie namentliche Registrierung der Teilnehmer oder Zuweisung eines Sitzplatzes einzuhalten. Die Teilnehmerzahl ist daher auf 50 Personen, ausschließlich Mitglieder, begrenzt. Eine **Voranmeldung** (siehe Anmelderevers) ist deshalb **unbedingt erforderlich**

Aufgrund der Corona-Pandemie kann die Versammlung nicht wie gewohnt mit Gästen und Grußworten durchgeführt werden

Sollte die Mitgliederversammlung infolge weiterer Corona-Beschränkungen kurzfristig abgesagt werden müssen, erfolgt eine Information über die Vereins-Homepage unter [www.hug-gp.de](http://www.hug-gp.de).

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vorsitzender  
Volker Schwab



## Mitgliederversammlung unter Pandemiebedingungen

Der Vorstandschaft ist es ein großes Anliegen, die Mitgliederversammlung infolge der Corona-Pandemie so sicher wie möglich durchzuführen.

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

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

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

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

*Vielen Dank!*



## ANMELDUNG

zur Mitgliederversammlung  
am 20. Oktober 2021

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

Mitglied/Teilnehmer:

Nachname

Vorname

Mitglieds-Nr

Straße

PLZ, Ort

Telefon

Datum

Unterschrift

# Meine Immobilie?

Dafür hab ich  
jemanden!

## Unsere Kompetenz:

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



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Göppingen und Region Service GmbH

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

WELCHE DIENSTLEISTUNGEN ERBRINGT DER GUTACHTERAUSSCHUSS

## BELASTBARE BODENRICHTWERTE UND GERICHTSFESTE GUTACHTEN



Jens Gerl, Peter Koreck, Manfred Brecht

Die Gutachterausschüsse im Land waren über Jahrzehnte vor Ort, praktisch jede Kommune hatte ihren eigenen Ausschuss. Nun ist vor allem durch die Grundsteuerreform von Landesseite Bewegung in das Thema gekommen. Zusammenschlüsse sind erfolgt und erfolgen weiter.

Grund genug für uns, einen Blick auf die Institution des Gutachterausschusses zu werfen und zu fragen, wie er arbeitet, was hinter den Zusammenschlüssen steckt und ob dies für Hausbesitzer in kleineren Kommunen Nachteile bedeutet.

Wir sprachen mit Peter Koreck und Jens Gerl, dem Vorsitzenden und dem Geschäftsstellenleiter des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Göppingen auch über den alle zwei Jahre erscheinenden, viel beachteten Marktbericht sowie die Defizite der Grundsteuerreform.

### Was ist die Aufgabe eines Gutachterausschusses, was zeichnet ihn aus?

**Jens Gerl:** Gutachterausschüsse haben vom Gesetzgeber eine Sonderstellung zugeordnet bekommen. Er ist die einzige Einrichtung in Kommunen, die nicht den Weisungen des Bürgermeisters oder sonstigen Verwaltungsorganen unterstellt ist. Nur der Vorsitzende des Ausschusses ist weisungsbefugt. Bürgermeister bekommen auch keine internen Informationen. Richtwerte können nicht beeinflusst werden - auch wenn Bürgermeister und Gemeinderäte es manchmal gerne hätten.

### Wie arbeitet ein Gutachterausschuss?

**Jens Gerl:** Wir werten alle Kaufverträge aus. Jeder Käufer und jeder Verkäufer ist verpflichtet, Fragebögen auszufüllen. Durch die Auswertung der Kaufverträge erhalten wir

mathematische Werte, die wir auf ihre Plausibilität prüfen. Nur Daten die plausibel sind, werden für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten herangezogen.

### Und wenn nicht?

**Peter Koreck:** Dann müssen Zahlen ausgeschlossen werden. Wenn etwa durch einen Verkauf unter Verwandten keine Marktpreise, sondern Freundschaftspreise aufgerufen werden. Diese Erhebung zu machen ist die primäre Aufgabe der Gutachterstelle.

### Das sind aber noch keine Gutachten, die Sie dem Namen nach ja sicher auch erstellen.

**Jens Gerl:** Diese stellen ein weiteres Geschäftsfeld unserer Einrichtung dar. Privatpersonen, Rechtsanwälte, Gerichte, Finanzämter können Gutachten offiziell bei uns beantragen.

### Wie kann man zu Ihnen Kontakt aufnehmen?

**Peter Koreck:** Wir sind auf der Homepage der Stadt Göppingen sehr gut zu finden. Drei Klicks, dann sind Sie da. Dort können auch Bodenrichtwerte in einer interaktiven Karte abgerufen werden. Dazu muss man nur die jeweilige Gemeinde sowie die Flurstücksnummer eingeben, um den entsprechenden Bodenrichtwert angezeigt zu bekommen.

### Weshalb werden nun die bewährten Gutachterausschüsse in den jeweiligen Gemeinden aufgelöst und zusammengefasst?

**Jens Gerl:** Ein Blick auf die Übersichtskarte über die Verteilung der Gutachterausschüsse in Deutschland vor einigen Jahren spricht Bände: Ein Grund der Zusammenschlüsse ist der Flickenteppich, der bislang in Baden-Württemberg bestand. Ganz große Zusammenschlüsse wie etwa in Sachsen-Anhalt sind jedoch nicht sinnvoll und nicht gewollt. Wir hatten weit über 900 kleine Ausschüsse in Baden-Württemberg. Nachdem wir vor anderthalb Jahren begonnen hatten mit Zusammenschlüssen, liegen wir landesweit aktuell bei rund 300. In drei Jahren werden wir uns schätzungsweise bei 100 bis 200 Ausschüssen im Land eingependelt haben. Wir fassen auch nicht den gesamten Kreis zusammen, sondern werden letztendlich neben Göppingen auch in Geislingen einen Ausschuss haben.

### Dennoch wird der Ausschuss in Göppingen recht groß sein.

**Peter Koreck:** Nach Abschluss werden circa 180.000 Einwohner zu betreuen sein. Wir werden damit eine der größten zusammengeschlossenen Geschäftsstellen in Baden-Württemberg haben.

### Befürchten die kleineren Kommunen nicht, nun in der Hand der Stadt Göppingen oder eben in der Geislingens zu sein?

**Jens Gerl:** Wir arbeiten völlig unabhängig von Anweisungen, damit ist allen Gemeinden gegenüber eine absolute Unabhängigkeit gegeben. Das ist vom Gesetzgeber auch so gewollt. Die Gemeinden selbst sind aber auch personell in unserem Ausschuss vertreten. Jede Gemeinde stellt aufgeschlüsselt nach Einwohnern eine bestimmte Zahl an Gutachtern. Aus Göppingen kommen beispielsweise zehn, aus UHINGEN und SÜßEN fünf, kleinere Gemeinden entsenden drei. Alle Gemeinden dürfen auch einen Stellvertreter unseres Vorsitzenden Peter Koreck benennen. Derzeit haben wir so einen Pool von etwas mehr als 60 Gutachtern. Im Normalfall tagen drei von ihnen.

### Sie sprachen davon, dass „nach Abschluss“ 180.000 Bürger zu ihrem Gebiet gehören werden. Wie viele sind es heute und wann rechnen Sie mit dem Ende des Konzentrationsprozesses?

**Peter Koreck:** Wir rechnen bis zum Jahr 2024 damit. Derzeit sind es etwas mehr als 130.000 Einwohner.

### Weshalb dauert der Prozess so lange?

**Jens Gerl:** Gemeinden werden bei uns nur nach und nach in unseren laufenden Betrieb aufgenommen. Es muss ja alles sauber weitergehen und die Struktur darf nicht überlastet werden. Pro ungefähr 30.000 Einwohner benötigen wir beispielsweise derzeit eine weitere Vollzeitstelle. Vor allem die Erstaufnahme ist intensiv, denn viele Gemeinden haben ihre Zahlen nicht fundiert genug aufbereitet. Vielfach sind dies reine Bauchwerte. Teilweise haben wir Karten bekommen ohne Zuordnungen. Es fehlen zum Teil jegliche Grundlagen.

### Wer kommt für diese Kosten auf?

**Jens Gerl:** Die ganzen Gehälter zahlt zunächst einmal die Stadt Göppingen. Die Kosten werden dann in Form einer jährlichen Gebühr pro Einwohner, auf die jeweiligen Gemeinden umgelegt.

### Kommt es da nicht zu Ungerechtigkeiten? In der einen Gemeinde ist mehr Bewegung auf dem Grundstücksmarkt, in der anderen weniger.

**Jens Gerl:** Dies gleicht sich im Laufe der Jahre überwiegend aus. Grundsätzlich sind alle mit Göppingen zusammengeschlossenen Gemeinden und Städte quasi eine Solidargemeinschaft. Dennoch werden von uns alle Bearbeitungszeiten ganz genau und sauber aufgeschrieben. Beim Jahresabschluss gibt es dann für die einzelnen Gemeinden entweder eine Nachzahlungsaufforderung oder eben eine Erstattung.

Wir werden aber auch an der Gebührenschaube für die Erstellung von Verkehrswertgutachten drehen müssen um kostendeckend arbeiten zu können. Voraussichtlich ab 1.1.2022 wird es vermutlich eine neue Gebührenordnung geben.

Die Kosten laufen uns einfach davon, denn es gibt immer mehr Vorschriften, die hier beachtet werden müssen um gegebenenfalls auch gerichtsfest zu sein. Oft geht es um alte Häuser, bei diesen ist der Aufwand größer als die Gebühr. Erst ab einem Wert von rund 400.000 Euro rechnet es sich derzeit für uns. Wir dürfen nichts verdienen, aber wir müssen kostendeckend arbeiten.

Das sieht in Stuttgart und Esslingen bei den deutlich höheren Immobilienpreisen natürlich ganz anders aus als beispielsweise in Adelberg.

### Warum der ganze Aufwand? Der Flickenteppich hat doch bislang auch niemanden gestört ...

**Peter Koreck:** Nun ändern sich aber entscheidende gesetzliche Grundlagen. Die Grundsteuerreform zum 1.1.22 legt den Bodenrichtwert als alleinige Berechnungsgrundlage fest. Damit wären die Gemeinden verantwortlich gewesen, hätten sie ihre eigenen Gutachterausschüsse behalten. Der Gutachterausschuss wird aufgewertet und damit auch die Haftbarkeit der Kommunen zu einem größeren Thema.

### Weshalb mussten Kommunen davor Angst haben?

**Peter Koreck:** Die Gemeinden hatten meist zu wenig Kaufverträge um eine belastbare Auswertung machen zu können, das Bauchgefühl hat eine große Rolle gespielt.

Es wurde für sie immer schwieriger Bodenrichtwerte zu erarbeiten und rechtssichere Gutachten zu erstellen. Käme ein solcher Fall vor Gericht, würden sie schnell baden gehen. Dadurch wurde auf einmal attraktiv, was bis dahin verpönt war, da vielfach jeder Bürgermeister und Gemeinderat seinen Einfluss geltend machen wollte.

Wir sind auch bestrebt, keinen kommunalen Mandatsträger in den Ausschuss aufzunehmen – höchstens er hat ausgewiesenen Sachverstand. Da sind wir ganz konsequent, damit wir unabhängig bleiben und unseren Status erhalten: Wir hatten keinen Widerspruch vom Finanzamt, kaum eine Rückfrage wurde gestellt. In den vergangenen Jahrzehnten waren wir nicht vor Gericht. Wichtig für die Bündelung ist aber ganz einfach auch die Kaufpreissammlung, die Menge an Verträgen.

### In Zahlen ausgedrückt heißt das?

**Jens Gerl:** Die Verordnung schreibt mindestens 1.000 Verträge vor, um statistisch auf sicheren Füßen zu stehen. Diesen Wert haben wir schon lange erreicht. Dennoch sind wir natürlich bereit, weitere Kommunen aufzunehmen. Im Jahr 2020 hatten wir mehr als 1.300 Kaufverträge, dieses Jahr sind wir wahrscheinlich bei 1.700. Ab 2024 werden wir schätzungsweise 2.300-2.400 Kaufverträge zur Auswertung haben.

### Und wie viele Gutachten werden bei Ihnen in Auftrag gegeben?

**Peter Koreck:** Im Jahr 2020 waren es 40, dieses Jahr hatten wir diese Zahl im Sommer bereits bezüglich der Antragstellungen überschritten, langfristig rechnen wir mit einer Anzahl im dreistelligen Bereich. Eine wichtige erste Orientierungshilfe, auch ohne Gutachten, kann unser Marktbericht sein, den wir alle zwei Jahre erstellen und veröffentlichen.



### Wie schafft der Marktbericht Orientierung?

**Jens Gerl:** Vor allem sorgt er für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Er zeigt beispielsweise Entwicklungen auf, weist die Umsätze nach Grundstücksarten aus. Es sind unheimlich viele statistische Daten darin enthalten. Zu Flächen, zu Kosten, zu Zwangsversteigerungen und Marktbeteiligten.

Es werden unbebaute Grundstücke nach Arten unterschieden, es wird ausgewiesen, wie viele freistehende Häuser verkauft wurden und vieles mehr. Interaktiv abzurufen ist er im Netz über die Internetseite der Stadt Göppingen.

### Kann der Laie den Bericht verstehen?

**Peter Koreck:** Ja, er ist für Normalbürger ausgezeichnet geeignet zur Grobeinschätzung. Für detaillierte Informationen braucht man tatsächlich Sachverstand. Sie gibt es auch nur gegen eine Gebühr, da darin Informationen enthalten sind, die nur von gewerblichen Marktteilnehmern benötigt werden.

Im Netz ist der Bericht grundsätzlich einsehbar, inklusive der Statistiken, geschwärzt sind lediglich Diagramme und Daten für die Wertermittlung, da diese nur für diejenigen interessant sind, die Geld damit verdienen wollen.

Der Göppinger Marktbericht findet auch im Kollegenkreis des Landes höchste Anerkennung. Er ist eine echte Teamleistung der Göppinger Geschäftsstelle, auf die wir stolz sein können.

### Ist der Marktbericht eine Freiwilligkeitsleistung?

**Jens Gerl:** Es gibt schon Vorgaben. Allerdings beschränken wir uns nicht darauf, diese nur zu erfüllen. Wir gehen weit darüber hinaus, weil wir breit informieren wollen.

### Zurück zum Anlass der Konzentration. Der Grundsteuerbescheid. Er ist umstritten.

**Peter Koreck:** Ja, derzeit erscheint die Regelung tatsächlich in Teilen als ungerecht. Noch ist der Prozess nicht ganz abgeschlossen, ich hoffe, dass sich noch etwas bewegt. Sonst wird es ordentlich krachen, fürchte ich. Dann würden wir wohl auch aus diesem Grund zu unseren momentan sechs Vollzeitkräften weitere Mitarbeiter einstellen müssen.

Denn das Grundsteuergesetz enthält voraussichtlich eine sogenannte Escape-Klausel. Das heißt, jeder, der sich ungerecht behandelt fühlt, kann gegen seinen Grundsteuerbescheid vorgehen, sofern die Vorgaben der Immobilienwertverordnung bei der Festsetzung des

Bescheids nicht eingehalten wurden. Sollte es bei der jetzigen Regelung bleiben, rechnen wir mit einer erheblichen Zahl an Beschwerden.

### Was ist denn so ungerecht am Grundsteuerbescheid?

**Peter Koreck:** Das Finanzamt setzt als Berechnungsgrundlage Fläche mal Bodenrichtwert an und lässt sämtliche andere Faktoren außer Acht. Lassen Sie es mich an einem Beispiel deutlich machen: Wir haben drei Grundstücke mit jeweils 600 Quadratmetern und demselben Bodenrichtwert. Eines davon ist wunderbar bebaubar und wird gleich besteuert wie das Nachbargrundstück auf dem ein 7-Familienhaus steht sowie das Grundstück völlig unförmig ist und auf dem ein Bauverbot besteht. Oder ganz konkret: Grundstücke am Nordring und an der Burgstraße in Göppingen werden gleich besteuert wie die Grundstücke dazwischen mit höherer Wohnqualität. Oder nehmen sie die Bewertung an Richtzongrenzen. Bei einer solchen Regelung - wie bislang vorgesehen - wären Einsprüche vorprogrammiert.

## INTERVIEWPARTNER:

Architekt Peter Koreck gehört dem Gutachterausschuss seit 1982 an, seit über zehn Jahren ist er deren Vorsitzender. Zuvor amtierte er 20 Jahre als stellvertretender Vorsitzender.

Jens Gerl ist seit 2011 Leiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Göppingen. Seit knapp 20 Jahren ist der heutige Geschäftsstellenleiter auf der Geschäftsstelle, die anfangs dem Vermessungsamt zugeordnet war, tätig. In den vergangenen Jahren wuchs die Geschäftsstelle von zwei auf vorläufig sechs Mitarbeiter. In den nächsten beiden Jahren wird die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weiter wachsen.



## Zäune | Toranlagen | Sichtschutz

Zaunteam Fenzhöfe Oberwälden  
Tel. 07161 922 736



Jetzt Gratis-Katalog anfordern oder downloaden!

# INFOS & TERMINE

## TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2021/22



**20. Oktober 2021**

**Mitgliederversammlung  
Haus & Grund Göppingen**  
Stadthalle Göppingen, Märklinsaal, 19 Uhr

**-Präsenzveranstaltung-**

**09. April 2022**

**Mitgliederversammlung Landesverband  
Haus & Grund Württemberg in Waiblingen**  
mit Nachholtermin der Mitgliederversammlung 2021

## TERMINE / VERANSTALTUNGEN 2021

### ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVORANSTALTUNG

**Montag, 15. November 2021**

**Energie- und Umweltrecht | Klimaschutz**

19.00 Uhr Stadthalle Göppingen, Schulzimmer

#### **Wichtige Teilnehmerinformation!**

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

Die Teilnahme ist für **Mitglieder kostenlos.**

Unkostenbeitrag für **Nichtmitglieder 10 EUR/ Person**, zahlbar bei Anmeldung.

#### **Novellierung Klimaschutzgesetz**

**Neue Regelungen durch Bund und Land –  
Herausforderung und Chance für Immobilien-  
besitzer**

Seit Januar 2021 erhebt der Bund für die Bereiche Mobilität und Wärme einen CO2 Preis, der kontinuierlich steigen wird. Im Oktober 2020 trat das novellierte Klimaschutzgesetz in Baden-Württemberg in Kraft und wird aktuell bereits wieder überarbeitet. Welche Auswirkungen dies auf die Eigentümer von Immobilien hat und welche Chancen sich daraus ergeben, ist Thema des Fachvortrags von Timm Engelhardt, Geschäftsführer der Energieagentur Landkreis Göppingen.

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



WEG | REFORMIERT:

## GEMEINSCHAFTS- EIGENTUM

Welche Rechte und Pflichten in einer Wohnungseigentümergeinschaft bestehen, hängt zumeist entscheidend davon ab, ob das Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

Bei der Unterscheidung gelten folgende Grundsätze: Das Grundstück ist in der Regel Teil des Gemeinschaftseigentums. Sondereigentum kann es nur in zwei Fällen sein: 1. wenn ein Teil des Grundstücks an eine Sondereigentumseinheit gebunden ist, die wirtschaftlich die Hauptsache ausmacht und 2. wenn es sich um im Aufteilungsplan klar abgegrenzte Stellplätze handelt. Ansonsten können am Grundstück sogenannte Sondernutzungsrechte eingeräumt werden. Dann obliegt die Nutzung ausschließlich einem Wohnungseigentümer; der Status als Gemeinschaftseigentum ändert sich aber nicht.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören auch zwingend alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere das Fundament, tragende Wände und Decken. Auch die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, wie Treppenhäuser, Flure und Heizräume, stehen immer im Gemeinschaftseigentum.

Gleiches gilt für die Bestandteile des Gebäudes, die nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Hierunter fallen zum Beispiel die Fassade sowie Fester, Balkone und das Dach.

Alle anderen Teile des Gebäudes können im Sondereigentum stehen. Über diese Teile kann allerdings eine Vereinbarung getroffen werden, die diese dem Gemeinschaftseigentum zuordnet. Grundsätzlich kann der Teilungserklärung und dem Grundbuch entnommen werden, welche Teile zum Gemeinschaftseigentum zählen und an welchen Sondereigentum besteht.

Diese Aufteilung lässt sich in der Regel nicht ohne weiteres ändern. Eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum kann nur dann erfolgen, wenn es sich nicht um Teile des oben genannten zwingendes Gemeinschaftseigentums handelt. Hierfür ist eine Einigung aller Wohnungseigentümer und eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums berechtigt. Hierbei muss er sich an bestimmte Regeln halten. Das Gemeinschaftseigentum darf nur so genutzt werden, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums kann auch durch Vereinbarungen oder Beschlüsse geregelt sein. Insbesondere ein Blick in die Hausordnung kann hilfreich sein, wenn man sich über die Gebrauchsrechte unsicher ist. Im Falle einer Vermietung muss der Eigentümer dafür Sorge tragen, dass sich seine Mieter an die Gebrauchsregeln halten.

**Jedem Eigentümer stehen die Vorteile des Gemeinschaftseigentums seinem Anteil nach zu. Sollten beispielsweise gemeinschaftliche Gegenstände vermietet werden, hat jeder Eigentümer ein Anrecht auf einen entsprechenden Anteil der Einnahmen.**

**Dem gegenüber muss allerdings auch jeder Eigentümer die Lasten des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten für dessen Instandhaltung, Instandsetzung, Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs nach seinem Anteil tragen. Allerdings können diese Kosten auch durch Beschluss nach einem anderen Maßstab verteilt werden. Für die Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit ausreichend.**

# INFO

## Abberufung (des Verwalters)

Die Abberufung des Verwalters war und ist in § 26 WEG geregelt. Grundsätzlich kann ein Verwalter jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft abberufen werden. Mit Zugang der Abberufung beim Verwalter endet dessen organschaftliche Stellung als Verwalter.

Die Abberufung ist – anders als vor der WEG-Reform – nicht mehr nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich, sondern jederzeit ohne besondere Vorkommnisse. Eine Beschränkung der Abberufung auf einen wichtigen Grund ist jetzt gesetzlich sogar ausdrücklich untersagt. § 26 Absatz 5 WEG führt zur Unwirksamkeit sowohl gefasster Beschlüsse als auch Vereinbarungen.

Völlig grundlos kann der Verwalter jedoch nicht abberufen werden. Denn der Abberufungsbeschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Tut er dies nicht, können einzelne Miteigentümer ihn anfechten. Die Erfolgsaussichten dürften aber regelmäßig gering sein, da der den Wohnungseigentümern eingeräumte Ermessensspielraum groß ist.

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

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



**GRUPP**  
Heizung · Service · Bäder

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

[www.frank-grupp.de](http://www.frank-grupp.de)

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

*Qualität ist kein Zufall!*



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



**MITGLIEDER FRAGEN – DER GESCHÄFTSFÜHRER VON HUG GÖPPINGEN UND UMGEBUNG ANTWORTET**

## ONLINE-EIGENTÜMER VERSAMMLUNG?

**Immer wieder hört man seit Beginn der Pandemie, dass Wohnungseigentümerversammlungen nun vollständig online abgehalten werden können. Stimmt das?**

**Geschäftsführer Manfred Brecht:**

Der Grundsatz der Wohnungseigentümerversammlung ist nach wie vor die Präsenzveranstaltung entsprechend § 23 Absatz 1 Satz 1 WEG. Seit dem 1. Dezember 2020 können die Wohnungseigentümer jedoch beschließen, dass Eigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Ein Beschluss über das Abhalten einer reinen Online-Versammlung dürfte nach herrschender Ansicht nichtig sein. Denn das Erscheinen auf einer Eigentümerversammlung gehört zum Kernbereich der Rechte eines jeden Eigentümers.

Diese Rechte können nicht durch Beschluss begrenzt werden. Ob eine Vereinbarung über eine reine Online-Veranstaltung möglich ist, ist derzeit umstritten. Als Ausweg bietet sich eine Hybrid-Versammlung an, an welcher zumindest eine Person persönlich teilnimmt.

## ERSATZVERSAMMLUNG?

**Ein Verwalter aus dem Kreis hat zu einer Eigentümerversammlung eingeladen und diesmal keine zusätzliche Einladung für eine Ersatzversammlung beigefügt, falls die erforderliche Zahl an Eigentümern nicht zur ersten Versammlung erscheinen sollte. Ist das sinnvoll, gerade wenn in Zeiten von Corona weniger Eigentümer zur Versammlung gehen werden als sonst üblich?**

**Geschäftsführer Manfred Brecht:**

Vor der WEG-Reform war die Versammlung nach § 25 Absatz 3 WEG (alt) nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertraten.

Sollte die Versammlung nicht beschlussfähig sein, so berief der Verwalter nach § 25 Absatz 4 WEG (alt) eine Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein, die dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig war. Diese Voraussetzungen sind mit der WEG-Reform vom vorigen Dezember weggefallen.

Die Versammlung ist nun stets unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile oder der Zahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig. Daher ist eine Einladung zu einer Ersatzversammlung – wie die Ersatzversammlung selbst – überflüssig geworden.



s-immo-gp.de



Alles für  
Ihre Immobilie.

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

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



# Immobilien Göppingen

vorher



FPlus® Fassadenanstrich



Hinterschweiger FPlus®  
Fassadenanstrich Komplettpaket



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

## STEUEREINNAHMEN DER LÄNDER SPRUDELN, ANGEHENDE HAUSEIGENTÜMER MÜSSEN ZAHLEN

HAUS & GRUND: MEHR WOHN-EIGENTUM ERFORDERT GERINGERE STEUERBELASTUNG



**Solange die Länder angehende Haus- und Wohnungseigentümer nicht endlich spürbar entlasten, bleiben Erkenntnisse zu mehr Wohneigentum unglaublich.**

Das sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke mit Blick auf Zahlen aus dem Monatsbericht August des Bundesfinanzministeriums. Danach stiegen die Einnahmen der Länder aus der Erbschaftsteuer im Juli im Vergleich zum Vorjahr um 30,9 Prozent und die aus der Grunderwerbsteuer um 22 Prozent.

Wer ein Haus erwirbt, steht ohnehin vor enormen finanziellen Herausforderungen. Es ist daher nicht hinnehmbar, dass der Staat gerade in dieser Phase besonders kräftig in die Taschen der Eigentümer greift, sagte Warnecke. Damit versperre die Politik die Erfüllung eines Lebensstraums vieler Menschen: die eigenen vier Wände.

Laut den jüngsten Zahlen des Finanzministeriums stiegen die Einnahmen aus der Erbschaft- und Grunderwerbsteuer nicht nur im Monatsvergleich. Auch von Januar bis Juli verzeichneten die Länder rund 12 Prozent

höhere Einnahmen aus diesen beiden Steuern. Diese sind die mit Abstand ertragreichsten Ländersteuern. Den Steuersatz der Grunderwerbsteuer können die Länder seit 2006 selbst bestimmen und erhöhen ihn seither mit Ausnahme von Bayern und Sachsen kontinuierlich.



Dipl.-Finanzwirt (FH)  
**JOHANN ZETTERER**  
VEREIDIGTER BUCHPRÜFER  
STEUERBERATER

Amtsgasse 2  
73098 Rechberghausen  
Tel. 0 71 61/9 61 24-0  
Fax 0 71 61/9 61 24-24  
info@zetterer-gp.de  
www.zetterer-gp.de

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

Unsere Website: [www.zetterer-gp.de](http://www.zetterer-gp.de)  
aktuell - informativ - hilfreich

## WEG | REFORMIERT VON A-Z

### VERWALTUNGSBEIRAT

Grundsätzlich obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums seit der WEG-Reform der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 18 Absatz 1 WEG). Für sie handelt die Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan.

Dem Verwaltungsbeirat kommt hierbei insbesondere eine Unterstützungs- und Überwachungsfunktion zu. Allerdings schreibt das Gesetz nicht vor, dass ein Verwaltungsbeirat gebildet werden muss. Die Berufung eines Verwaltungsbeirats ist also stets freiwillig, in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung ist dies festgeschrieben, oder es existiert eine entsprechende Vereinbarung.

Gemäß § 29 Absatz 1 WEG kann ein Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern bestehen. Ist dies der Fall, sind ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Mit Inkrafttreten der WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 ist die Zahl der Mitglieder also nicht mehr vorgeschrieben.

Gewählt werden die Beiratsmitglieder durch Beschluss in der Wohnungseigentümersammlung. Die Wahl erfolgt in der Regel durch Einzelbeschlüsse. Allerdings ist auch eine Blockwahl zulässig, wenn kein Eigentümer eine Einzelabstimmung verlangt.

Das Gesetz gibt keine Frist für die Bestellung des Beirats vor. Die Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung sowie die Eigentümer in ihrer Beschlussfassung sind demnach frei, den Beirat be- oder unbefristet zu bestellen. Wird keine Regelung zur Höchstdauer getroffen, bleibt ein gewähltes Mitglied solange im Amt bis es dieses niederlegt oder durch Mehrheitsbeschluss abgewählt wird.

Dies kann jederzeit erfolgen. Auch hier gilt, dass durch Vereinbarungen oder in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung getroffen werden kann. So kann beispielsweise die Amtszeit auf fünf Jahre begrenzt werden.

Wählbar ist jeder Wohnungseigentümer unabhängig von seinen Qualifikationen. Die Möglichkeit der Bestellung von

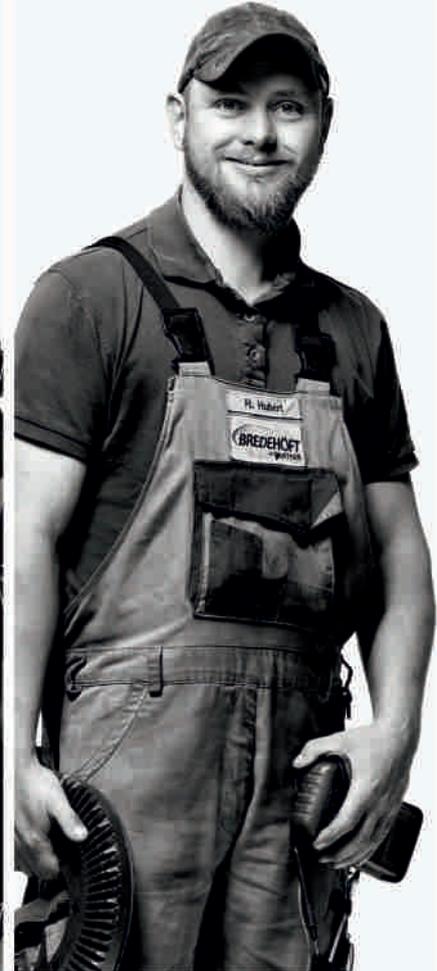


Nicht-Eigentümern kann allerdings nur in Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verankert, also vereinbart werden. Per Mehrheitsbeschluss ist dies mangels Beschlusskompetenz nicht möglich.

Die primäre Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist es, den Verwalter zu überwachen und ihn bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Damit wurde die Funktion mit der WEG-Reform deutlich erweitert. Gleichzeitig obliegt es dem Beirat, den Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvorschläge zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, bevor die Eigentümersammlung hierüber beschließt.

Zudem ruft der Beiratsvorsitzende oder dessen Vertreter die Versammlung der Wohnungseigentümer ein, falls kein Verwalter existiert oder dieser die Einberufung pflichtwidrig unterlässt. Außerdem soll der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats neben dem Vorsitzenden der Eigentümersammlung (in der Regel der Verwalter) die Niederschrift über die Versammlung unterschreiben. Er wurde zudem qua Gesetz auch als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter bestimmt (§ 9 b Absatz 2 WEG).

**DAS HANDWERK**  
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.



Was wir tun, hat  
**Zukunft.**

Wir wissen, was wir tun.

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



BÄCKER-INNUNG



BAU-INNUNG



DACHDECKER-INNUNG



ELEKTRO-INNUNG



FRISUR- UND KOSMETIK-INNUNG



KAROSSELER- UND FAHRZEUGBAUER-INNUNG



INNUNG DES KRAFTFAHRZEUG-GEWERBES



MECHANIKER-INNUNG



METALL-INNUNG



BAUNHAUFSTELLEN-INNUNG



SÄTTLER-INNUNG



INNUNG SANITÄR-HEIZUNG-KLIMAPERLEN



SCHREINER-INNUNG



STICKERER-INNUNG



ZINNSCHMIED-INNUNG



Kreishandwerkerschaft  
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

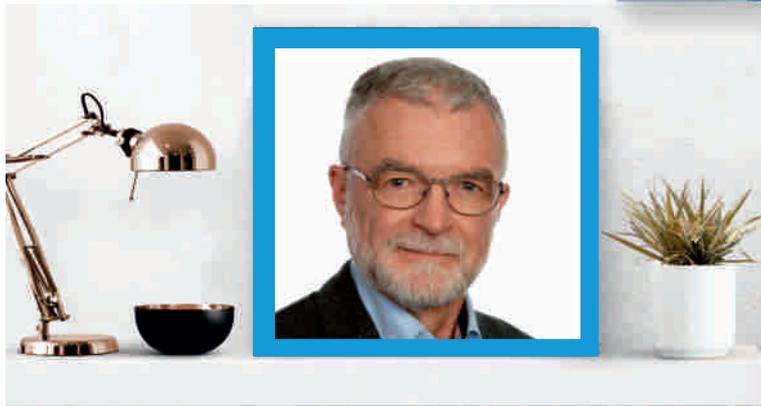
Ihr Eigentum in besten Händen –  
WEG-Verwaltung und Mietverwaltung  
für Ihre Immobilie

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)





# NACH- GEMESSEN HAUS UND GRUND

*Steuerberater und vereidigter Buchprüfer Johann Zetterer aus Rechberghausen nimmt Stellung*

## FAKTENCHECK GRUNDERWERBSTEUER

In unserer Hausmitteilung Frühjahr 2021 äußerte sich die erstmals in den Landtag gewählte Ayla Cataltepe auch zur Grunderwerbsteuer (GrESt) bzw. zur damals von anderen Parteien im Wahlkampf geforderten Herabsetzung dieser Steuer von 5 % auf 3,5%.

Ihre Aussage: Die von den Grünen bevorzugten Konzepte zur Entlastung von Familien würden „womöglich den Vorteil aus einer z.B. um 1,5 Prozent gesenkten Grunderwerbsteuer übersteigen“. Eine solche Äußerung kann einfach nicht unwidersprochen bleiben. Erst recht nicht, wenn sie jemand liest, der - wie ich - seit über 40 Jahren Erfahrungen im deutschen Steuerrecht sammeln durfte. Dabei durfte ich unzählige Steuerreformen erleben, gute wie schlechte, verfassungsgemäße ebenso wie verfassungswidrige. Die zum 01.01.1983 wirksam gewordene GrESt-Reform war dabei wohl die am besten geglückte Steuerreform mindestens der letzten 40 Jahre.

Diese Reform verbreiterte zwar durch die Streichung von Befreiungen (insbesondere für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) die Bemessungsgrundlage für die GrESt, sie verband dies aber zum Ausgleich mit einer deutlichen Senkung des Steuersatzes von 7% auf 2 %. Leider hielt diese reformerische Leitidee des GrEStG nur gut 14 Jahre.

Noch zu Zeiten von Bundeskanzler Helmut Kohl war im Zusammenwirken mit den Regierungen aller Bundes-

länder der Steuersatz ab 01.01.1997 von bundeseinheitlich 2 % auf 3,5 % drastisch erhöht worden. Das war ein Plus von 75 % (nicht nur 1,5% !!) und damit bis heute einer der größten Steuersatzerhöhungen in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Die vorbildliche Reformidee aus 1983 wurde damit massiv entwertet, drohte doch wieder der Teufelskreis von höheren Steuern und Befreiungszwängen in Gang zu kommen (so Pahlke/Franz im Kommentar zum GrEStG im Vorwort zur 3. Auflage 2005). Mit dieser drastischen Erhöhung sollten übrigens die Einnahmeausfälle durch den Wegfall der Vermögensteuer kompensiert werden.

Ein Sündenfall! Denn damit nahm die politisch gewollte einseitige Belastung der Haus- und Grundbesitzer in Deutschland seinen Lauf. Weitere Sündenfälle folgten und folgen bis heute, leider teilweise auch aus rein ideologischer Sicht.

### Weitere Fakten:

Das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer fließt den Bundesländern zu, die damit die Ertragshoheit als auch die Verwaltungshoheit haben. So konnten die Länder auch weitere Erhöhungen des Steuersatzes über 3,5 % hinaus eigenständig beschließen, wovon dann auch ab 2007 zuerst zaghaf, ab 2011 fast flächendeckend Gebrauch gemacht worden ist.

Den Anfang machten die Stadtstaaten Berlin (ab 01.01.2007 auf 4,5 %) und Hamburg (ab 01.01.2009 ebenfalls auf 4,5 %). Während der Steuersatz in Hamburg bis heute auf 4,5 % verharrt, kletterte er in Berlin in

zwei weiteren Schritten auf 6 % und in Schleswig-Holstein gar auf 6,5 % (jeweils seit 01.01.2014). In den meisten Ländern, insbesondere aber in den großen Flächenländern (Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg) wurde der Steuersatz seit 2011/2012/2014 von 3,5 % auf 5 % - und damit um 42,85 % (nicht nur um 1,5 % !!) erhöht. In allen Ländern? Nein! Ein von unbeugsamen Menschen bevölkertes „kleines“ Land im Südosten der Republik widersetzt sich der Steuererhöhungspolitik: Bayern. Dort gilt bis heute der Steuersatz von 3,5 %!

Befindet sich Baden-Württemberg – wie Frau Cataltepe bzw. ihre Partei uns glauben machen möchte – mit einem Steuersatz von 5 % im Mittelfeld? Oder sind wir relativ zur Größe, Bevölkerungszahl und Bedeutung nicht eher in der Spitzengruppe beheimatet? Wollen wir uns an Berlin, dem Saarland oder an Schleswig-Holstein messen? Oder sollte nicht eher das wirtschaftlich starke Bayern unser Maßstab sein?

**Können wir „alles – außer rechna“?**

Haben wir Baden-Württemberger nicht eher den oder zumindest einen Spitzenplatz bei der Grunderwerbsteuer inne, wenn in die Bewertung auch die Entwicklung der Grundstückspreise einbezogen wird? Wohl kaum ein Finanzminister profitiert so stark vom Anstieg der Grundstückspreis bzw. von der Flucht in das Betongeld wie der von Baden-Württemberg.

Die GrEst fließt als Steuereinnahme in den allgemeinen Haushalt des Landes ein. Ein Zusammenhang mit irgendeiner konkreten Ausgabe des Landes besteht weder rechtlich noch tatsächlich. Es ist leider politische Unsitte geworden, Steuer(mehr-)einnahmen mit einer konkreten sozialen Wohltat zu verknüpfen und damit die Steuererhöhungen politisch zu rechtfertigen.

Dabei ist der „Einstieg in die Finanzierung der Kleinkindbetreuung, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen“, meines Erachtens keine soziale Wohltat, sondern zum einen gesetzgeberische Vorgabe und zum anderen eigentlich schon lange Ausfluss purer wirtschaftlicher Notwendigkeit und Vernunft. Wieviel Kita-Plätze hätte man eigentlich finanzieren können, wenn der Regierungsapparat in Baden-Württemberg seit 2011 nicht um 600 hochbezahlte Stellen aufgestockt, manche sagen „aufgebläht“, worden wäre?

**Daher hier noch einige Fakten: Kassenmäßige Steuer einnahmen des Landes BaWü aus der Grunderwerbsteuer:**

Jahr	1.000 EUR *	Index in % (2003 = 100 %)	Bemerkungen
2003	726.648	100,00 %	
2007	864.426	118,96 %	
2009	688.776	94,79 %	Finanzkrise
2010	789.920	108,71 %	
2011	943.041	129,78 %	Erhöhung auf 5 % ab 05.11.2011
2012	1.169.510	160,95 %	Erhöhung 12 Monate wirksam
2013	1.317.214	181,27 %	
2015	1.604.256	220,77 %	
2019	2.091.035	287,76 %	
2020	2.256.014	310,47 %	

\* Quelle: Homepage FinMin BaWü



*In unserer Frühjahrsausgabe hatte sich die Landtagsabgeordnete Ayla Cataltepe auch zur Grunderwerbsteuer geäußert.*

## „WIR ALS MINISTERIUM SIND NICHT DIE BESSEREN HÄUSLEBAUER“



**Seit Mai ist Nicole Razavi Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen in Baden-Württemberg. Wir sprachen mit der Landtagsabgeordneten aus Salach 100 Tag nach ihrem Start als Bauministerin über ihre Pläne und Ideen für das Land der Häuslebauer.**

**Frau Razavi, bisher war das Thema Wohnen im Wirtschaftsministerium zuhause. Wozu braucht es Ihr Ministerium?**

Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den großen gesellschaftlichen Fragen unserer Zeit. Aktuelle Umfragen zeigen: Der Kampf für mehr Wohnraum ist für die Menschen in Baden-Württemberg inzwischen das Top-Thema – noch vor dem Klimaschutz und der Corona-Pandemie.

Deshalb hat sich die neue Koalition aus Grünen und CDU ganz bewusst für die Schaffung eines neuen, eigenständigen Ministeriums für Landesentwicklung und

Wohnen entschieden. Das neue Ministerium ist damit ein echtes Markenkennzeichen und ein Kernprojekt der neuen Koalition.

**Was steht ganz oben auf Ihrer Agenda?**

Wir wollen mehr Wohnraum schaffen, vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum. Dazu wollen wir die schlummernden Reserven im Land mobilisieren. Es gibt viele Stellschrauben, an denen wir drehen können, der Instrumentenkasten ist groß. Wir wollen zum Beispiel Baugenehmigungen vereinfachen und Bauvorschriften straffen. Wir werden auch prüfen, ob nicht die eine oder andere Regel des Denkmalschutzes es unnötig erschwert, Wohnraum zu schaffen.

**Brauchen Sie dafür mehr Geld?**

Ohne starke, wirksame Förderprogramme wird es jedenfalls nicht gehen. Wir haben die soziale Wohn-

raumförderung des Landes deutlich erhöht und dieses Niveau müssen wir zumindest halten. Klar ist aber auch: Der Staat kann das Problem des Wohnraum-mangels alleine nicht lösen.

Wir sind zwar das Land der Häuslebauer, aber wir als Ministerium sind selbst nicht die besseren Häuslebauer.

### Auf welche Kräfte setzen Sie?

Wir brauchen die Kommunen an unserer Seite – und wir brauchen Investoren. Private Investoren schaffen den meisten Wohnraum, und je mehr Wohnraum es gibt, desto besser und günstiger wird das Angebot.

Ich rede hier nicht in erster Linie von großen Wohnbaukonzernen, ich denke auch an die vielen kleinen Leute, die sich den Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung erfüllen wollen – auch als Altersvorsorge. Diese Menschen müssen wir ermutigen und dürfen sie nicht abschrecken, wie Berlin das zum Beispiel tut.

### Sie spielen auf den Mietendeckel an. Ist das ein Modell für Baden-Württemberg?

Nein. Es hat sich ja in Berlin gezeigt, was dann passiert. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen ist drastisch zurückgegangen. Wir dürfen die Weichen nicht so stellen, dass wir private Investoren vergraulen.

### Was ist aus Ihrer Sicht der Knackpunkt, dass nicht noch mehr Wohnangebot zu Verfügung steht?

Woran es am meisten mangelt, sind baureife Flächen. Der Boden ist der Schlüssel. Und die Kommunen sind unsere Beine auf dem Weg zu mehr Wohnraum. Deshalb unterstützen wir zum Beispiel finanzschwächere Gemeinden beim Erwerb von Flächen für Wohnraum mit unserem Grundstückfonds.

Außerdem wollen wir den Städten und Gemeinden mehr Möglichkeiten an die Hand geben, auf un bebauten und brachliegenden Grundstücken Wohnraum zu schaffen, wenn diese Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Da geht es zum Beispiel um erweiterte Vorkaufsrechte für die Gemeinden und auch darum, dass man leichter vom Bebauungsplan abweichen kann, wenn damit mehr Wohnraum geschaffen wird.

### Der Bau von Wohnungen verbraucht Fläche. Wie wollen Sie dieses Dilemma lösen?

Wir müssen in der Tat sehr sorgsam mit der Umwelt und den Grünflächen umgehen. Deshalb setzen wir einen Schwerpunkt beim Schaffen von Wohnraum im Innenbereich. Ich bin überzeugt, hier gibt es noch schlummernde Reserven, und dieses Potenzial wollen wir gemeinsam mit den Kommunen heben.

Dafür wollen wir Anreize setzen, Prämien ausloben für kluge Ideen, wie man im Innenbereich mehr Wohnraum schaffen kann – zum Beispiel durch Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum, den klugen Umbau von Häusern, das Nutzen leerstehender Läden – da ist vieles möglich. Das alles läuft unter der Überschrift: Wohnraum schaffen muss Vorrang bekommen. Das muss auf allen staatlichen Ebenen gelebt und praktiziert werden.



**Neuzugang**  
Einfach aufstocken  
und anbauen!

Jetzt Infomaterial anfordern!

Auch Ihr Haus lässt sich erweitern oder aufstocken - für mehr Platz und Wohnkomfort! Wir erweitern Ihr Haus individuell und nachhaltig.

**HOLZBAU GÖSER**

Holzbau Göser GmbH  
Lindachstraße 9  
73098 Rechberghausen  
Tel. 07161 51978  
info@holzbau-goeser.de  
www.holzbau-goeser.de

Eine Manufaktur der ZimmerMeisterHaus-Gruppe

ZimmerMeisterHaus  
So geht Holzbau



## ZUKUNFT BAUEN - NACHHALTIG UND DIGITAL

### UMWELTBEWUSSTE BAUINNUNG: SCHÜTZEN, SCHÜTZEN, HÄUSLE BAUEN

Wer Bau denkt, hat Zement im Kopf. Schwere Maschinen, alles in grau, kein grün. Dabei ist auch auf dem Bau das Thema Nachhaltigkeit längst von zentraler Bedeutung und gewinnt zunehmend an Wichtigkeit. Und auch die Digitalisierung beschränkt sich nicht auf den Tiefbau zur Verlegung von Glasfaserleitungen. Bei der Bauinnung wird Zukunft gedacht und gelebt.

Der Chef der Bauinnung im Kreis, Hans-Peter Riedmüller, weist in diesem Zusammenhang auf zentrale Vorteile einer Massivbauweise hin: Neben einem hohen Schallschutz schaffen massive Gebäude auch ein hohes Speichervolumen, das gerade bei zunehmender Hitze im Sommer wichtig und angenehm ist, sowie Energie einzusparen hilft.

Die ökologische Komponente sei auch ganz direkt in mehrerlei Hinsicht gegeben, da Baustoffe oft heimisch und natürlichen Ursprungs seien und die Herstellung dieser Baustoffe von Jahr zu Jahr höheren ökologischen Standards entspreche, weiß der Bauingenieur.

Ebenfalls in die Gesamtrechnung einfließen sollte die Tatsache, dass es sich um ein langlebiges und somit nachhaltiges Produkt handelt. Im Falle eines Neuaufbaus könnten heute ganze Baustoffe großteils recycelt werden - ohne große Verluste.

Zement ist und bleibt aber doch ein schwerer CO<sub>2</sub>-Verursacher? „Nein, auch hier tut sich viel“, erklärt der Geschäftsführer von Steeb-Bau in Rechberghausen. „Es gibt inzwischen CO<sub>2</sub>-reduzierte Zemente auf dem Markt. Einige Hersteller haben sich auf die Fahnen geschrieben, dass

#### Der regionale Ansprechpartner für Heiz-, Warmwasser und Nebenkosten

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

☎ 0 71 61 - 50 05 66-0

☎ 0 71 61 - 50 05 66-9

oder per Mail unter  
goeppingen@delta-t.de



delta-t

**Widmann**  
Der Erfassungsdienst u. Abrechnungsdienst

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

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

sie im nächsten Jahrzehnt klimaneutral werden wollen. Es tut sich also einiges. Ökologisches Denken und Nachhaltigkeit sind auf dem Bau kein Neuland; wir sind dabei und bauen das Thema kontinuierlich aus“, betont der Obermeister der Göppinger Bauinnung.

**BIM UND CO.  
DIGITALISIERUNG AUF DEM BAU**

Building Information Modeling (BIM) – das Thema 4.0 der Bauindustrie ist nur ein Aspekt des Themas Digitalisierung auf dem Bau. Verknüpftes Bauen heißt, dass alle Beteiligten am Bau in eine zentrale Planung integriert werden und zunächst ein digitaler Zwilling eines Gebäudes entsteht. Weitergeführt wird dieses Konzept in dreidimensionaler Optik bis zur Einrichtung im Inneren.

Das System, das in der Industrie als Standard der Zukunft gepriesen wird, ist laut Innungsoberrmeister Riedmüller auch auf dem Bau ein großer Schritt nach vorne. „Wir können dadurch an jeder Stelle einen Schnitt durch das ganze Gebäude machen.“

Moderne Technik erleichtert aber nicht nur die Konzeption sondern auch die Arbeit auf dem Bau. Etwa im Bereich der Vermessungstechnik. Koordinaten werden digital eingemessen und erfasst. Und in den Baufirmen rücke auch das papierlose Büro näher, die Ausstattung wird digitaler, berichtet Hans-Peter Riedmüller.

Längst schon eine Selbstverständlichkeit ist das Smartphone: „Eine Baustelle ist ohne diese Geräte heute gar nicht mehr zu leiten. Im nächsten Schritt werden die ganzen Baustellen mit Laptops ausgestattet“. Folgerichtig, denn Baumaschinen, Kräne, Bagger und Co. sind bereits heute fahrende Computer. Das erleichtert und beschleunigt die Arbeit und macht die Berufe auf dem Bau auch für die Computer-affine Jugend, für die in einer technologischen Welt nachwachsenden Generationen attraktiv.

Riedmüller: „Bagger sind heute beispielsweise eingerichtet mit Schnellwechseinrichtungen; das heißt, man muss nicht mehr aussteigen um Komponenten zu wechseln. Über Satellit und Tachymeter werden die Geräte gesteuert. Der Baggerfahrer weiß exakt, wo seine Löffelspitze ist. Das ist in allen Bereichen so. Es sind gigantische Schritte, die wir in den letzten Jahren unternommen haben.“

Nach all diesen Neuerungen vermag es nicht zu überraschen, dass inzwischen erste elektrobetriebene Minibagger auf deutschen Baustellen unterwegs sind. Der Elektroantrieb sei schon der nächste Schritt nach einer ersten Umstellung von Kabel zu Akku.

Auch die Abgastechnik bei Dieselfahrzeugen ist den gleichen Standards unterworfen wie bei Kraftfahrzeugen im Straßenverkehr. Erfreulicher Nebeneffekt: Dadurch ist auch der Verbrauch extrem zurückgegangen. „Überall wo es sinnvoll ist, setzen wir Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit um, betont der Göppinger Innungschef.

Bei so viel grünem Engagement gerät der eigentlich Betrieb ja schon fast aus dem Blickfeld. „Baua demmer auch noch nebaher“, schmunzelt Riedmüller akzentfrei in der Sprache der Häuslesbauer.

**Sauberes Wasser durch Rohrinnensanierung**

original  
sandgestrahlt  
beschichtet

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

**sick**

Sick GmbH • Mörikestr. 148 • 73092 Heiningen  
Telefon 071 61/94 1564 • Fax: 94 15 65  
sickgmbh@t-online.de • www.sickgmbh.de



## SONDERUMLAGE MUSS KONKRET BESCHRIEBEN SEIN

Manchmal braucht eine Wohnungseigentümergeinschaft mehr Geld. Zum Beispiel um größere Instandsetzungen zu finanzieren. Dann steht oft eine Sonderumlage ins Haus. Deren Sinn und Verwendungszweck muss im Beschluss präzise genannt werden.

Pauschale Begründungen wie das Stopfen eines Finanzlochs, die Überbrückung eines Liquiditätsengpasses oder der schlichte Hinweis, das Guthaben auf dem Bankkonto sei wegen möglicher Instandsetzungen zu knapp, reichen nicht (Amtsgericht Mühlheim an der Ruhr, Urteil vom 2. März 2021, 23 C 3/21).

Darauf sollten Eigentümer und Verwaltungen achten, wenn ein Beschluss zur Sonderumlage gefasst werden soll.

Dieser kann ansonsten gekippt werden. Das tat das Amtsgericht Mühlheim auf Antrag eines Eigentümers, der einen Beschluss über eine Sonderumlage von 10.000 Euro angefochten hatte.

## MESSI MUSS SEINEN VERMIETER IN DIE WOHNUNG LASSEN

Vermieter haben kein grundsätzliches Zutrittsrecht zu der von ihnen vermieteten Wohnung. Das gilt für vermietende Wohnungseigentümer genauso wie für andere Eigentümer. Es gibt jedoch Ausnahmen. Dazu gehören generell Besichtigungen für Vermietung oder Verkauf sowie das Betrachten von Schäden oder deren Vermeidung.

Letztere Ausnahme greift nach Ansicht des Landgerichts Hannover auch während der Corona-Pandemie. Voraus-

setzung ist ein konkreter Verdacht, dass etwas schief läuft in der Wohnung (Beschluss vom 1. Februar 2021, 20 T 3/21).

Im entschiedenen Fall gab es dem Gericht zufolge klare Hinweise auf Verwehrlosung. Unter anderem hatten Polizei und Feuerwehr die Räume nach einem Notfalleinsatz als Messi-Wohnung bezeichnet.

Ein Rauchmelder-Prüfdienst soll ebenfalls von zugemülltem Flur und Zimmern berichtet und den Vermieter auf die potenzielle Brandgefahr hingewiesen haben. Dieser forderte seinen Mieter daraufhin auf, ihn in die Wohnung zu lassen. Das lehnte der Bewohner ab. Er argumentierte sowohl mit den Corona-Beschränkungen als auch damit, dass es kein generelles Besichtigungsrecht gebe.

Das Gericht entschied nach einem Blick in den Feuerwehrbericht sowie auf Fotos des vollgestellten Hausflurs zugunsten des Vermieters. Dessen Besichtigungswunsch sei nicht anlasslos, sondern habe den Hintergrund, Brandgefahren abzuklären. Dieser wichtige Grund sei auch in Pandemiezeiten nicht unverhältnismäßig.

## DIE KORRIGIERTE JAHRESABRECHNUNG GILT

Verschiedet eine Verwaltung eine Jahresabrechnung mit dem Hinweis, es handle sich um die Korrektur einer früheren Fassung, bezieht sich die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung eindeutig auf die berichtigte Version.

Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichts Witten vom 18. März 2021 hervor (25 C 15/20). Im entschiedenen Fall kippte das Gericht den Beschluss der Eigentümer zu den Rechnungen für 2018 und 2019 dennoch.

Dafür nennt das Urteil mehrere Gründe: In der Abrechnung seien keine Einnahmen aufgelistet und die Darstellung des Rücklagenkontos fehlerhaft gewesen. Außerdem wurde bemängelt, dass die Eigentümergemeinschaft über Jahre hinweg stillschweigend eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels akzeptierte, ohne diese wie im WEG-Gesetz gefordert, zu beschließen. Das widerspreche sowohl nach altem wie neuem WEG-Recht ordnungsgemäßer Verwaltung.



HEIZUNG BAD SOLAR KLIMA seit 1920

**Zeller**

Heizung  
Sanitär  
Lüftung  
Klima

Service  
07161 97500

Zeller GmbH | Am Autohof 4 | 73037 Göppingen  
[www.haustechnik-zeller.de](http://www.haustechnik-zeller.de)



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)

**HAUS & GRUND GÖPPINGEN UND UMGEBUNG MOBILISIERTE IM SOMMER ERFOLGREICH GEMEINSAM MIT ANDEREN HUG-VERBÄNDEN GEGEN DEN BESCHLUSS ZUR TEILUNG DES CO2-PREISES:**

## **BESCHLUSS DER BUNDES-REGIERUNG SCHADET MIETERN**

„Ausreichend bezahlbarer Wohnraum“ – eine Forderung, die in keiner Sonntagsrede fehlen darf, im jüngsten Landtagswahlkampf ein zentrales Thema war und sicher auch im bevorstehenden Bundestagswahlkampf nicht fehlen wird. Was auf verschiedenen politischen Ebenen jedoch konkret beschlossen werde, zeige eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit, wie sie größer nicht sein könne, erklärt die Eigentümerschutzvereinigung Haus und Grund Göppingen und Umgebung e.V. (HuG).

„Dass Vermieter nun 50 Prozent der von den Mietern verursachten CO2-Kosten tragen müssen, ist nicht akzeptabel“, kommentiert der HuG-Vorsitzende, der Göppinger Rechtsanwalt Volker Schwab, den aktuellen Beschluss der Bundesregierung, der vor wenigen Tagen im Zusammenhang mit den Änderungen des Klimaschutzgesetzes erfolgt war.

**Schwab: „Belastungen für private Vermieter nicht mehr tragbar“**

Schwab rechnet damit, dass viele Vermieter nun die Mieten erhöhen müssen, um die zusätzliche finanzielle Belastung kompensieren zu können. Der HuG-Vorsitzende fürchtet: „Der Regierungsbeschluss wird zu einer tieferen Spaltung der Gesellschaft führen“.

Die Entscheidung sei auch klimaschutzpolitisch kontraproduktiv, erklärt der stellvertretende HuG-Vorsitzende, Steuerberater Johann Zetterer aus Rechberghausen. Das Geld, welches der Vermieter für den CO2-Preis ausgeben müsse, werde künftig für energetische Sanierungen fehlen. Zudem würde der Anreiz, sparsam mit Öl und Gas umzugehen, geschwächt, da künftig ein anderer für das eigene Heizverhalten mitaufkomme. „Der Vermieter hat keinen Einfluss darauf, wie viel der Mieter heizt oder wie viel Warmwasser er verbraucht“, so Zetterer weiter. Am Ende der Kanzlerschaft von Angela Merkel sei das vermietete

Privateigentum in akuter Gefahr, warnt der stellvertretende Haus und Grund-Vorsitzende Zetterer. Denn neben der Tatsache, dass die großen Lasten der Energiewende im Gebäudebestand auf die 3,9 Millionen privaten Vermieter abgewälzt würden, würde diesen durch überzogene Mietregulierungen gleichzeitig die finanzielle Grundlage entzogen. Mit Freiheit und Eigentum habe die derzeitige Politik wenig zu tun. Nur diese garantiere aber ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum, den eine staatliche Wohnungswirtschaft erwiesenermaßen nicht alleine bereitstellen könne. Wer den Mietern von morgen etwas Gutes tun wolle, müsse diese Gesetze revidieren, betonen Schwab und Zetterer. Haus und Grund im Filisland begrüßt daher ausdrücklich dass der Bundesverband der Eigentümerschutzvereinigung den Beschluss verfassungsrechtlich prüfen lässt.

Wichtig sei aber vor allem, politisch die entsprechenden Signale auszusenden und in der Folge tragfähige

*Wir realisieren Wohu(t)räume!*

### ImmobilienService

**Unser Immobilien-Verkauf ist exzellent!**

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

**Exzellent**  
★★★★★  
(4,7/5)

**Immo Scout24**

**Ihre Experten für Grundbesitz**

[www.volksbank-goeppingen.de/immobilien](http://www.volksbank-goeppingen.de/immobilien)  
Marktstraße 24 - 73033 Göppingen  
Tel. 07161 620-203 - Fax 07161 620-397  
E-Mail immo@volksbank-goeppingen.de

**Volksbank Göppingen eG**

Beschlüsse zu fassen, die erst gar nicht vor Gericht landeten. „Hier erwarten wir auch von der Landes-regierung und der neuen Wohnbauministerin aus unserem Landkreis deutliche Worte und entsprechendem Druck in Richtung Berlin. Wir freuen uns sehr über die wichtige und richtige Einrichtung des neuen Ministeriums und wünschen uns eine entsprechend konstruktive Zusammenarbeit mit Ministerin Razavi, die im Interesse eines gesunden Wohnungsmarktes, die berechtigten Interessen aller Seiten berücksichtigt.

**Der Vorsitzende von HuG Württemberg, Ottmar H. Wernicke, sagte nach erfolgreichem Protest:  
Voller Erfolg für Haus & Grund  
Danke für Ihre Unterstützung**



## PROTEST ERFOLGREICH:

Die Umlagefähigkeit des CO2-Preises für Vermieter bleibt erhalten. Das geplante Gesetz wird nicht kommen: es wurde von der Tagesordnung des Kabinetts gestrichen. Und selbst wenn es in den Bundestag käme, würde es dort nicht verabschiedet!

**Unser gemeinsamer Einsatz gegenüber der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und in den Medien war damit ein voller Erfolg! Vielen Dank!**

Auf Grund des Widerstandes der CDU/CSU-Bundestagsfraktion gegen das Gesetz hatte die Kanzlerin ein Einlenken angekündigt. Ein Novum in dieser Legislaturperiode! Zumal gegen den Widerstand der SPD. Merkel selbst sagte, dies geschehe wegen des Druckes der Eigentümer. Und damit kann nur Haus & Grund gemeint sein, denn die anderen immobilienwirtschaftlichen Verbände (GDW, ZIA) haben der Einschränkung der Umlagefähigkeit zugestimmt.

Die SPD versucht derweil wieder, das Thema zum Gegenstand des Klima-Pakets zu machen. Aber die CDU/CSU-Bundestagsfraktion ist alarmiert. Wachsam werden wir wohl dennoch bleiben müssen.

**JETZT DURCHSTARTEN  
MIT IHREM NEUEN KUNDENMAGAZIN**

**ALLES  
AUS EINER  
HAND**

**pulswerk**  
WERBEAGENTUR & DRUCKEREI GMBH

☎ 07161 654972-05    ✉ info@pulswerk.net  
☎ 07161 654972-09    🌐 www.pulswerk.net

**MITGLIEDERVERSAMMLUNG „2020“ DER EIGENTÜMERSCHUTZGEMEINSCHAFT HAUS UND GRUND GÖPPINGEN UND UMGEBUNG E.V. WURDE NUN NACHGEHOLT**

**„STARKE SCHUTZGEMEINSCHAFT GERADE IN KRISENZEITEN VON BEDEUTUNG“**

Beim Nachholtermin der Mitgliederversammlung 2020 der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Göppingen und Umgebung e.V. betonte deren Vorsitzender Volker Schwab die Bedeutung der Schutzgemeinschaft in Krisenzeiten. Nachdem die Versammlung der rund 4.500 Mitglieder starken Organisation im letzten Jahr durch Corona bedingt kurzfristig hatte abgesagt werden müssen, wurde die in der Satzung vorgeschriebene Veranstaltung nun nachgeholt. Die Tagesordnung beschränkte sich angesichts der andauernden Pandemielage auf die notwendigen formalen Punkte.

Bei anstehenden Beiratswahlen wurden Lina Haag aus Göppingen und Hans-Günter Kielkopf aus Albershausen in ihrem Amt bestätigt sowie die Göppinger Rechtsanwältin und Landtagsabgeordnete Sarah Schweizer neu in den Beirat gewählt. Die dreijährige Amtsperiode endet bereits 2023, da es sich um den Nachholtermin der Versammlung 2020 gehandelt hat. Geschäftsführer Manfred Brecht berichtete, dass der Verein auf wirtschaftlich gesunder Basis stehe und die Anfragen der im gesamten Kreis beheimateten Mitglieder einen verstärkten Beratungsbedarf erkennbar werden ließen. Hintergrund: „Das Mietrecht wird immer komplexer und die berechtigten Anliegen der Vermieter werden im Gesamtzusammenhang immer schwerer nachvollziehbar“.

Nicht zuletzt deshalb sei eine Mitgliedschaft bei der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund wertvoll und wichtig, betonte deren Göppinger Vorsitzender Volker Schwab. Zudem gewährleiste eine starke Organisation neben der Möglichkeit einer individuellen Beratung auch mehr Gewicht in den politischen Entscheidungsprozessen, das allen gemeinsam zugute käme. Als Beispiel nannte Schwab die Diskussion und Vorbereitung eines qualifizierten Mietspiegels für Göppingen. HuG hatte sich an diesem



*Sarah Schweizer, Volker Schwab*

Prozess aktiv beteiligt. Der nun vorhandene Mietspiegel diene nun als rechtssicheres Begründungs- und Beweismittel im Mieterhöhungsprozess und vermeide hohe Gutachterkosten. Gleichzeitig biete ein Mietspiegel eine gute Orientierungshilfe für Mieter.

Durch eine massive Intervention von Haus und Grund bezüglich der von der Bundesregierung geplanten Aufteilung der Zusatzkosten beim CO<sub>2</sub>-Preis auf Öl und Gas zwischen Mietern und Vermietern habe auch dieses Vorhaben gestoppt werden können. Da Vermieter gar keinen Einfluss auf den Verbrauch ihrer Mieter hätten, sei mit dem Stopp nicht nur der Gerechtigkeit genüge getan worden, sondern auch im Sinne der angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduktion gehandelt worden, so Schwab weiter: „Wenn für den eigenen Energieverbrauch andere mit aufkommen, gibt es kaum Anreiz auf Einsparung“.

Schwab unterstrich damit die Bedeutung von Haus und Grund als Interessenvertretung der Eigentümer. Dabei wies er auf die aktive Rolle des Göppinger Vereins hin, der durch intensive Verhandlungen und gute Argumente beispielsweise eine Umlage der Müllgebühren durch den Landkreis komplett zu Lasten der Eigentümer verhindern konnte. Sowohl im Einzelfall als auch für die Gruppe der Eigentümer sei Haus und Grund unverzichtbar und biete mit dem neuen Mitgliedermagazin „Hausmitteilung“ zwei Mal pro Jahr einen zusätzlichen Mehrwert. Muster-Verträge, wie der jüngst komplett überarbeitete Wohnraum-Mietvertrag sowie Informationsblätter nannte der Göppinger HuG-Vorsitzende als weitere Angebote, die Verwaltung, Unterhalt und Vermietung von Eigentum erleichterten.



## Beitrittserklärung / Antrag auf Mitgliedschaft

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

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

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

Herr  Frau  Firma

Wie sind Sie auf unseren  
Verein aufmerksam  
geworden?

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Zusatzadresse: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_  selbst. Geb.dat.: \_\_\_\_\_

Tel.: (privat) \_\_\_\_\_ Tel. (gesch.): \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Ich bin /Wir sind

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

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

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

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

IBAN: DE \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift

# 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

