

An die
Mitglieder von
Haus & Grund
Schwäbisch Hall e. V.

im April 2011

**Jahresrundsreiben 2011 und Einladung
zur Mitgliederversammlung am 03.05.2011, 19.00 Uhr**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mitglieder,

zu unserer diesjährigen Mitgliederversammlung konnten wir mit Herrn Prof. Dr. Klaus Kniep einen ausgesuchten Experten gewinnen. Die Probleme im privaten Nachbarrecht führten neuerlich zu gesteigertem Beratungsbedarf, Zeit also für einen weiteren Fachvortrag. Der Referent ist einer von nur 4 ausgewiesenen Spezialisten in Deutschland, wenn es um Immissionsbeeinträchtigung durch Funkstrahlungen geht. Sein Referat Nachbarrecht geht deshalb auch auf das öffentliche Recht ein, beispielsweise den Rechten des Eigentümers im Bauplanungsverfahren seines Nachbarn. Gute Kenntnisse der nachbarschützenden Vorschriften verhindern voreilige oder unbedachte Einwendungen und Widersprüche, denen häufig eine schwere Trübung des nachbarlichen Verhältnisses folgt.

Wir laden Sie deshalb herzlich zu diesem Fachvortrag ein im Rahmen unserer

**Mitgliederversammlung am 03.05.2011, 19.00 Uhr,
im Atrium des Dienstleistungszentrums der
Sparkasse Schwäbisch Hall - Crailsheim**

SHA-Hessental, Dolanallee 9+11 (Solpark) Bushaltestelle Linie 2, Parkplätze am Haus

Tagesordnung

- TOP 1: Begrüßung
- TOP 2: Bericht des 1. Vorsitzenden
- TOP 3: Bericht des Kassiers und Schriftführers

- TOP 4: Bericht der Kassenprüfer
- TOP 5: Entlastung
- TOP 6: Neuwahl der Kassenprüfer
- TOP 7: Neuwahl von Beiräten
- TOP 8: Sonstiges

Referat Prof. Dr. Klaus Kniep zum öffentlichen und privaten Nachbarrecht

Im Anschluss besteht Gelegenheit für vertiefende Gespräche der Mitglieder bei einem Imbiss und einem Getränk. Der Sparkasse Schwäbisch Hall- Crailsheim danken wir für die neuerliche Unterstützung und Förderung auch in diesem Jahr ganz herzlich. Wir bitten um Ihren zahlreichen Besuch.

Termine und Veranstaltungen 2011

Das Vereinsleben ist schon im vollen Gange. Im Januar 2011 wurde zum 2. Mal unser Leistungsangebot im Rahmen der Hohenloher Arenamesse in Ilshofen beworben. Der 2 Seiten umfassende Leistungskatalog unseres Kooperationspartners Freundeskreis Architektenhaus e.V. wurde fertiggestellt. Alle beteiligten Architekten mit Kontaktdaten, alle Leistungen und alle Preise sind daraus ersichtlich. Den Katalog erhalten Sie am Vereinssitz, im Architektenhaus (montags 09.30. – 11.30 Uhr, mittwochs 16.30 – 19.00 Uhr) sowie auf unserer Homepage.

Mit Vorträgen und Vorführungen wurden die Leistungen auszugsweise in einem groß angelegten Workshop am Samstag, 26.02.11 vorgestellt.

Wie in jedem Jahr führte eine Sonderfahrt unsere Mitglieder zum Landesverbandstag. In den letzten Jahren sind leider die Teilnehmerzahlen etwas rückläufig, was damit zusammenhängen mag, dass nicht jede Stadt in unserem Landesverband eine ausgewiesene Touristenattraktion ist. Für das Rahmenprogramm haben wir jedoch immer wieder Neues oder seither Unbekanntes entdeckt. Hauptzweck bleibt aber weiter, sich zu informieren und auch der Verbandsspitze durch die Anwesenheit Respekt für die viele Einsätze und Mühen um den Erhalt Ihres Eigentums zu erweisen. Die Katastrophe von Fukushima verlieh dem Hauptreferat des EU- Kommissars für Energie Günther Oettinger zur Energiepolitik der Europäischen Union eine unerwartete, tragische Brisanz.

11.05.2011 19.00 Uhr

Architektenhaus
Die Steuererklärung für
Immobilien Eigentümer
StB Stefan Messner

18.05.2011 16.30 – 19.00 Uhr

Architektenhaus
Steuerliche Einzelberatung
StB Stefan Messner

15.06.2011 19.00 Uhr

Architektenhaus
Rechte der WEG bei Zwangsverwaltung/
Zwangsversteigerung einer Wohnung
Dipl.-RPfl. Traub + Schmidberger

13.07. 2011 19.00 Uhr

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG
Referent: RA Ottmar H. Wernicke
Vortragssaal ist noch nicht gebucht

28.09.2011 19.00 Uhr

Vortragsraum Bauzentrum
Hagebaumarkt
Wintercheck für Ihr Haus
Dipl.-Ing. Ralf Koppenhöfer

Unser Mitglied Dieter Häsele stellt ab 2011 für Themen rund ums Bauen und Sanieren den Vortragsraum im Bauzentrum Hagebaumarkt zur Verfügung. Wir bedanken uns für dieses zusätzliche Angebot an unseren Verein. Der Vortrag stand im letzten Herbst bereits einmal auf dem Programm. Er war so wichtig und überzeugend dargeboten, dass spontan eine Wiederholung gebucht wurde.

22.10. 2011 08.15 Uhr

Sonderfahrt zum **Tag des Eigentums**
Liederhalle Stuttgart

01.02.2012 19.00 Uhr

Schimmelschäden
Dipl.-Ing. Ralf Koppenhöfer
Saal wird noch bekannt gegeben

Derzeit laufen die Vorbereitungen zu einem ganzen Seminarblock, der sich mit dem Thema Alter und Immobilie an mehreren Abenden befassen wird.

Obwohl schon viele Informationsveranstaltungen zum Mietrecht durchgeführt wurden, wird der Verein wegen der zahlreich vom BGH veröffentlichten Urteile und Beschlüsse zusätzliche Vorträge zum Teil kurzfristig in seinen Terminkalender noch aufnehmen.

Mietvertragsformular Herbst 2010 Online: Mit etwas Verspätung haben der Landesverband und der Verlag für Hausbesitzer GmbH den Online- Mietvertrag im Oktober 2010 eingeführt. Mit Ihrer 12- stelligen Abonnenntenummer aus der Verbandszeitschrift können Sie sich unter www.hausbesitzerverlag.de registrieren lassen, den Vertrag bequem und sauber am PC ausfüllen und ausdrucken. Erhältlich sind auch andere Formulare wie ein Garagenmietvertrag oder ein Formular zur Betriebskostenabrechnung. Haben Sie eine umfangreiche Wohnungsbeschreibung eingegeben oder Zusatzvereinbarungen, kann der Vertrag auch beim Provider gespeichert werden und bei eventueller Neuvermietung wieder verwendet werden, was Zeit spart und der Gefahr, wesentliche Punkte zu vergessen vorbeugt. Die genaue Betriebsanleitung finden Sie in der Oktoberausgabe von Haus & Grund Württemberg. Nach wie vor ist der führende und bewährte Mietvertrag auch in Papierform erhältlich. Allerdings hat er eine deutliche Preissteigerung auf 3,50 €/ Stck. erfahren.

Mit dem Komfort des Online-Mietvertrages wächst allerdings bei uns die Sorge, dass unsere Mitglieder Meldungen an die Mietdatenbank vollends ganz vergessen. Im Jahr 2004 haben wir mit großem postalischen, technischem und personalintensiven Einsatz die Mietpreissammlung angelegt. Sie erfreut sich auch lebhafter Nachfrage, wird aber irgendwann wertlos, wenn uns keine Neuvermietungen und aktuelle Mietpreise gemeldet werden. Vereinbart worden war, dass nur die Vermieter Auskunft und Vergleichsmieten erhalten, die ihrerseits auch die Bestandserhebungsbögen eingereicht hatten. Daran halten sich die Mitglieder leider nur selten. Mit einem Mietspiegel rechnen wir auch in naher Zukunft für Schwäbisch Hall nicht. In Ludwigsburg wurden 1.000 Mieter zur Miethöhe befragt. Durchgeführt wurde die Befragung infolge der Finanznot der Stadt von einem Tochterunternehmen der Wüstenrot Städtebau GmbH. Nachdem auch die Stadt Öhringen einen Mietspiegel aufgestellt hat, findet sich vielleicht auch für Schwäbisch Hall ein Ansatz, diese Lücke im städtischen Angebot eventuell mit einem Sponsor zu füllen. Nach 10 Jahren stiegen die Mieten im Jahr 2009 bundesweit mit 1,1 Prozent erstmals seit 1999 mehr als der allgemeine Verbraucherindex, der sich im gleichen Zeitraum nur um 0,4 Prozent erhöhte. Der reale Mietzuwachs betrug somit 0,7 Prozent. Im Zehn-Jahres-Vergleich stiegen die Mieten um 11,6 Prozent, der Verbraucherindex um 17,1 Prozent.¹ Dies ist u.a. ein wichtiges Argument, die im Formularvertrag vorgesehene Mieterhöhung nach Verbraucherindex häufiger zu vereinbaren, als es in der Praxis geschieht, oder wieder häufiger über Staffelmieten nachzudenken. Besonders wichtig ist aber die Pflege und Aktualisierung der Mietpreissammlung. Denn mangels Mietspiegel und der sehr teuren Alternative eines Sachverständigengutachtens bleibt dem Vermieter für Mieterhöhungen nur noch die Nennung von drei Vergleichswohnungen, die in der Praxis nur sehr schwer zu beschaffen sind.

Sofern Sie bislang noch keine Erhebungsformulare eingereicht haben oder eine bereits gemeldete Wohnung seit 2008 neu vermietet haben, bitten wir unbedingt darum, uns dem diesem Rundschreiben beigefügten Erhebungsbogen sorgfältig ausgefüllt einzureichen. Vergessen Sie bitte auch zukünftig nicht, Neuvermietungen zu melden. Die Formulare leiten wir Ihnen gerne zu.

Kurznachrichten:

Änderung der Rechtsprechung zur Berechnungsgrundlage für Pflichtteilsergänzungsansprüche im Rahmen von Lebensversicherungen

Pflichtteilsberechtigte können eine Ergänzung nach § 2325 BGB verlangen, wenn der Erblasser eine auf sein Leben abgeschlossene Versicherung schenkweise einem Dritten zugewendet hat. Bislang hatte der BGH den Wert der Schenkung bewertet mit der Höhe der Beiträge der letzten 10 Jahre. Nur diese Beträge würden schließlich dem Erblasservermögen nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Insolvenzrecht hatte ein anderer Senat für Recht erkannt, dass einem Insolvenzverwalter als Kläger die gesamte Versicherungssumme zu zahlen sei. Dieser Tendenz trat der für Erbrecht zuständige Senat entgegen (Urteil Az IV 73/08 und 230/08 vom 28.04.10). Dem Vermögen ist nunmehr der Betrag hinzuzurechnen, der sich ergeben würde, hätte der Erblasser in der letzten Sekunde seines Lebens den Versicherungsvertrag gekündigt. Zwar ist dieser Betrag gegenüber den rein gezahlten Beiträgen um anteilige Gewinnanteile erhöht, reicht aber an die tatsächliche Versicherungssumme nicht heran.

¹ Quelle: DWE 1/2011, II unter Bezug auf Statistisches Bundesamt

Randnotiz: Das Erbschaftssteueraufkommen ist im Jahr 2010 um 3,2 Prozent auf 4,4 Milliarden Euro zurückgegangen, Ausfluss der umkämpften Steuerreform 2008.²

EnEV 2012:

Die Hauseigentümer und Bauherren haben die Einführung der EnEV Oktober 2009 noch nicht richtig verinnerlicht. Bis 31.12.2011 müssen zugängliche oberste Geschossdecken von Wohngebäuden oder alternativ das Dach gedämmt werden. Dies ist die bedeutendste Verpflichtung für Bestandsbauten. Im Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.09.2010 ist im Kapitel E eine weitere Modernisierungsoffensive vorgesehen. Bis 2020 sollen Neubauten das Niveau „klimaneutrales Gebäude“ erreichen. Der Sanierungsfahrplan für Gebäude im Bestand beginnt im Jahr 2020 und soll stufenweise bis 2050 auf ein Zielniveau einer Minderung des Primärenergiebedarfs um 80 Prozent führen. Auf Grund eines wahren Sturmlaufs der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund³ wurden die ursprünglichen Pläne, die sogar Strafen oder Strafsteuern vorsahen, verändert und teilweise zurückgenommen. Es wurde das Gebäudesanierungskonzept regelrecht „weichgespült“.⁴ Argumente gegen zu starre Regelungen waren starker Wertverfall der Bestandsimmobilien aber auch Mieten, die sich nach Sanierungen verdoppeln könnten. Protesten hatten sich sogar Mieterverbände angeschlossen. Es wurde erreicht, dass Hauseigentümer nach wie vor selbst entscheiden können, ob sie energetisch sanieren oder nicht. Der Sanierungsfahrplan stellt derzeit nur mehr einen Orientierungsrahmen dar. Ein letztlich überzeugendes Argument war letztlich, dass die privaten Eigentümer bereits jetzt bis zu 70 Milliarden Euro pro Jahr in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Häuser investieren. Über die weiteren Entwicklungen werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Elektronischer Informationsdienst des Vereins: Wir erhalten über 100 Rundschreiben und Pressemitteilungen pro Jahr und haben deshalb Anfang 2010 begonnen, in kurzen Mitteilungen und Kommentaren Aktuelles den Pressestellen von Zentralverband und Bundesgerichtshof mit einem Kurzkomentar an interessierte Mitglieder weiter zu leiten. Bisher nutzen nur wenige Mitglieder diesen neuen Service. Sollten sie wünschen, in die Verteilerliste aufgenommen zu werden, schreiben Sie uns bitte eine kurze Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bass

Dorothea Legat

² Quelle: DWE 1/2011 II

³ Die Welt, 17.09.2010

⁴ dpa, 22.09.10

Erhebungsbogen für Vergleichsmietensammlung

1. Mietobjekt, Adresse, Lage, evtl. Teilort + Stockwerk _____
2. Eigentümer/ Vermieter/Telefon Anschrift _____
3. Name derz. Mieter: _____
4. Baujahr: _____
5. Art des Hauses (z .B. Ein- oder Mehrfamilienhaus) _____
- 6a) Wohnfläche in m² (incl. Küche, Bad, Diele) _____ m²
- 6b) Zahl der Zimmer _____
7. derzeitiger Mietpreis (KM ohne NK) _____ € + Garage/ Stellpl. _____ €
8. Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung: _____ 19...../20.....
9. Wer trägt (Mieter oder Vermieter)
 - a) Schönheitsreparaturen: _____
 - b) Kleine Reparaturen: _____
10. Welche der nachfolgend aufgezählten Nebenkosten trägt der Mieter?
Bitte ankreuzen

<input type="checkbox"/> Grundsteuer	<input type="checkbox"/> Schornsteinreinigungskosten
<input type="checkbox"/> Gebäudebrand- und Elementarversicherung	<input type="checkbox"/> Sach-/Haftpflichtversicherungen
<input type="checkbox"/> Hausreinigungskosten	<input type="checkbox"/> Fahrstuhlkosten
<input type="checkbox"/> Müllabfuhrkosten	<input type="checkbox"/> Hauswartkosten
<input type="checkbox"/> Wasserversorgung + Abwasser	<input type="checkbox"/> Gartenpflegekosten
<input type="checkbox"/> Hausbeleuchtungskosten	<input type="checkbox"/> Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne
11. Ausstattung
 - a) Art der Heizung: _____
 - b) wie weit vom Vermieter möbliert? _____
 - c) Küchenausstattung durch Verm.? ja nein
 - d) Bodenbelag ,z. B. Teppichboden Parkett, Laminat _____
 - e) Holzdecken Ja/Nein ja nein
 - f) Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Zentral WWV) _____
 - g) Sonstiges (Garten, Einbauschränk o.ä) _____
12. Zeitpunkt letzte Außenrenovierung _____

Erklärung: Vorstehende Angaben mache ich als Mitglied des Haus- und Grundeigentümergevereins Schwäbisch Hall e.V. zur Auswertung in dessen Vergleichsmietensammlung. Ich bin damit einverstanden, dass diese Angaben bei der Ermittlung von Vergleichsmieten für andere Wohnungen verwendet werden. Die Daten werden unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzgesetzes gespeichert.

Unterschrift