

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

April 2010

Einladung zur Mitgliederversammlung und Jahresrundschriften Nr. 01/2010

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

im Jahr 2009 betrug die Mitgliederzahl unseres Vereins 1.804. Wir führen dieses neuerliche Wachstum auf den immens gestiegenen Informations- und Beratungsbedarf der privaten Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer zurück. Die steigende Belastung der Immobilien-Eigentümer mit Steuern und Gebühren kommt hinzu. Nach einer Umfrage von **Haus & Grund** investiert jeder private Eigentümer jährlich mehr als 11.000,00 € in seine Immobilie. Bei rund 30,5 Mio. Wohnungen kommt man auf freiwillige Investitionen von 73 Mrd. Euro, ohne dass dem nennenswerte Anreize seitens der Politik gegenüber stehen. Im März 2010 hat deshalb der Zentralverband eine umfassende Novellierung insbesondere des Mietrechts gefordert. Hauptsächlich geht es um die Positionen der Beseitigung asymmetrischer Kündigungsfristen, wirksame Abwehr von Mietnomaden und die dringend gebotene Novellierung des § 536 BGB. Es kann nicht sein, dass bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen der Vermieter hohe Minderungen in Kauf nehmen muss und er Betriebskosten, die infolge einer solchen Modernisierung neu entstehen, im Regelfall nicht einmal auf den Mieter umlegen kann.

Wir sind sehr froh, dass der Landesverband Haus & Grund Württemberg seit Januar 2010 die Verbandszeitschrift allen Mitgliedern zugänglich gemacht hat.

So werden Sie monatlich zu Gesetzen, Verordnungen und Rechtsprechung in einem Umfang informiert, den der Ortsverein nicht leisten könnte. Ihr Verein kann sich verstärkt auf die individuelle Beratung und den Ausbau von Service-Leistungen vor Ort kümmern. Vorrangiges Ziel hierbei ist, im Laufe der Zeit einen Geschäftssitz auszubauen, der ständige und verlässliche Anlaufstelle für die Mitglieder ist. Die bisherige Praxis, Formular- und Literaturabgabe, Bewältigung der Vereinsregularien, Bearbeitung von Kurzanfragen im laufenden Betrieb einer Anwaltskanzlei nebenbei zu erledigen, wird sich nicht fortsetzen lassen und auf Dauer den zahlreichen Anliegen der Mitglieder auch nicht gerecht. Im ersten Schritt wurde mit Frau Tina Trumpp eine Teilzeitkraft angestellt, um die wachsenden organisatorischen Aufgaben effizienter zu bewältigen. Seit Ende Februar 2010 ist die Geschäftsstelle im Architektenhaus Obere Herrngasse 8 in Schwäbisch Hall nun auch montags in der Zeit von 09.30 Uhr bis 11.30 Uhr geöffnet. In dieser Zeit können Sie die Formulare und Literatur des Vereins erwerben, Anmeldungen vornehmen, Änderungen mitteilen, Termine vereinbaren. Ein weiterer Öffnungstag ist geplant.

Bei Interessenten und Neumitgliedern stellen wir zuweilen fest, dass der Weg zu uns manchmal noch unklar oder ganz unbekannt ist. Deshalb weisen wir vor allem unsere Neumitglieder der letzten Jahre nochmals auf folgendes hin:

Der Sitz und die Postanschrift des Vereins ist Am Markt 2, 74523 Schwäbisch Hall.

Telefonisch sind wir erreichbar wochentags in der Zeit von 09.30 Uhr bis 11.30 Uhr und 14.30 Uhr bis 16.30 Uhr.

Im Architektenhaus Obere Herrngasse 8 in Schwäbisch Hall haben wir geöffnet:

jeden Montag 09.30 Uhr bis 11.30 Uhr

jeden Mittwoch 16.30 Uhr bis 19.00 Uhr mit Rechtsberatung.

Die Rechtsberatungen der Mitglieder führen durch Rechtsanwalt Bass, Rechtsanwältin Blank, Rechtsanwalt Ebner, Rechtsanwältin Pelikan, Rechtsanwalt Volke.

Steht für Sie als Mitglied bereits im Vorfeld fest, dass die Beratung umfangreich und ggf. kompliziert ist oder wegen dringender Fristen ein Beratungstermin mittwochs nicht mehr in Frage kommt, empfiehlt es sich, unmittelbar bei den **Anwaltskanzleien Ebner** - Tel.: 0791 / 6101, **Dr. Esser & Kollegen** -Tel.: 0791 / 946666-0 (Rechtsanwalt Bass / Rechtsanwältin Blank) bzw. der **Kanzlei Volke & Kollegen** - Tel.: 0791 / 971210 (Rechtsanwalt Volke / Rechtsanwältin Pelikan) einen Termin in der jeweiligen Kanzlei zu vereinbaren.

Beratung zu Steuerfragen (immobilienbezogen): StB Stefan Messner, Hohenlohe Str. 30, 74427 Untermünkheim – Tel.: 0791/970500, StB Norbert Kuper, Mauerstr. 2, 74523 Schwäbisch Hall, Tel. 7357.

Der Beratungstag mittwochs war ursprünglich geplant für Sammelberatung, die Beantwortung von Kurzanfragen und Einzelberatung. Die Praxis hat gezeigt, dass es notwendig ist, auch für den Mittwoch vorher anzurufen und sich einen Termin geben zu lassen.

Die Energieberatung durch die Architekten im Architektenhaus ist 14-tägig dienstags, 17.00 Uhr an geraden Wochen, also 04.05.2010, 18.05.2010, 01.06.2010, 15.06.2010, 29.06.2010 und in diesem 14-tägigen Turnus fortlaufend.

Zu den Bauberatungsleistungen durch die Architekten werden wir spätestens bis Ende Juni 2010 einen Prospekt mit allen Teilnehmern, Leistungen und Preisen auflegen.

Mietverträge, Formulare u. a. erhalten Sie wochentags in der Zeit von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr auch am Vereinssitz in den Räumen der Anwaltskanzlei Dr. Esser & Kollegen.

Wir laden Sie herzlich ein zu unserer

Mitgliederversammlung am Di., 11.05.2010, 19.00 Uhr

in das Atrium des Dienstleistungszentrums der Sparkasse Schwäbisch Hall-Crailsheim, Dolanallee in Schwäbisch Hall-Hessental.

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Bericht des 1. Vorsitzenden
- TOP 2 Bericht des Kassiers und der Kassenprüfer
- TOP 3 Aussprache zu den Berichten
- TOP 4 Entlastung
- TOP 5 Wahl der Kassenprüfer
- TOP 6 Aussprache/Verschiedenes
- TOP 7 **Vortrag: Reform des Erbrechts** (s. auch S.6)

Im Anschluss laden wir Sie zu einem kleinen Imbiss ein.

Unser Jahresprogramm -3 Vorträge fanden schon statt - ist bereits in vollem Gange. Auf die nachstehenden Termine unseres Vereins weisen wir hin und laden dazu freundlich ein. Die Veranstaltungen werden auch in der Verbandszeitschrift bekannt gegeben. Da das Platzangebot im Architektenhaus auf 40 Zuhörer begrenzt ist, bitten wir jeweils um Anmeldung telefonisch, per Telefax oder E-Mail. Auch bei Vorträgen im Atrium der Sparkasse Schwäbisch Hall ist eine Anmeldung erwünscht. Dies hat den Hintergrund, dass bislang die Sparkasse Schwäbisch Hall – Crailsheim unsere Veranstaltungen mit der Einladung zu einem Imbiss gefördert hat und das Organisationsteam der Sparkasse wegen der Bestuhlung und Bestellung auf die Nennung der ungefähren Besucherzahl angewiesen ist. Auch die Referenten sollten wegen Scripten und Unterlagen informiert sein.

12.05.10	19.00 Uhr	Architektenhaus Steuererklärung für Immobilieneigentümer StB Stefan Messner
26.05.10	19.00 Uhr	Atrium der Sparkasse Schwäbisch Hall Sie sanieren – wir finanzieren Förderprogramme der KfW
16.06.10	19.00 Uhr	Architektenhaus Die Betriebskostenabrechnung Referent Joachim Bass
06.10.10	19.00 Uhr	Glasturmsaal der Stadtwerke Wintercheck für Ihre Immobilie Referent: Ralf Koppenhöfer öffentl. best. u. vereidigter Sachverständiger
16.10.10	08.00 Uhr	Sonderfahrt zum Tag des Eigentums
10.11.10	19.00 Uhr	Architektenhaus Umweltschadstoffe in Wohnräumen Referent: Dr. Helmut Rau

Bereits in früheren Rundschreiben haben wir die Bitte an unsere Mitglieder gerichtet, selbst Wünsche und Anregungen zu Vorträgen, Besichtigungen oder Fahrten einzubringen. Der sehr gute, manchmal sogar überragende Besuch unserer Veranstaltungen zeigt, dass wir zwar regelmäßig mit unserem Programm die Vorstellungen der Mitglieder treffen. Wünsche und Mitspracherecht unserer Mitglieder sind uns aber ebenfalls sehr wichtig. Es bestehen bei Wunsch und Bedarf noch folgende Angebote:

- Sonderfahrt zur Landesgartenschau 2010 in Villingen-Schwenningen

- Halbtagesfahrt Firma Fertighaus Weiss mit Werksbesichtigungen und dem WEISS-Sonnenenergiehaus

Wir bitten Sie um Ihre baldige Mitteilung, ob der Verein diese Fahrten organisieren soll. Sie machen nur dann Sinn, wenn genügend Interesse bekundet wird.

Der Behinderten-Beauftragte des Landkreises Schwäbisch Hall hat sich beim Verein erkundigt, ob eine Zusammenstellung behindertengerechter Wohnungen vorliegt. Hierzu mussten wir mitteilen, dass der Verein darüber keine Daten führt. Es wurde angeregt, einen Marktplatz bzw. eine Börse für behindertengerechte Wohnungen einzuführen. Eigentümer solcher Wohnungen bitten wir ebenfalls um Kontaktaufnahme, ob Interesse an der Erstellung einer solchen Übersicht besteht.

Bitte denken Sie bei Neuvermietungen auch daran, den Verein über Ihre neuen Mietpreise zu informieren, da der Datenbestand unserer Mietpreissammlung zunehmend älter wird, die Mieten in den letzten Jahren aber leicht gestiegen sind.

Recht : kurz und bündig

Ortsrecht:

In Schwäbisch Hall besteht für das Gebiet Katharinen- und Weilervorstand seit 1992 eine Satzung, die bei der Erstellung von Neubauten, aber auch der grundlegenden Änderung oder Erneuerung der Wärmeversorgung die Eigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Fernwärmeversorgung anzuschließen. Seit 20.11.2009 ist eine Satzung der Stadt Schwäbisch Hall rechtskräftig, die zur Erhaltung der historischen Dachlandschaft der Innenstadt von Schwäbisch Hall und des Ortskerns von Steinbach Solar- und Photovoltaikanlagen weitgehend ausschließt. Nähere Auskünfte, auch zu Ausnahmen, erteilt das Baurechtsamt der Stadt Schwäbisch Hall.

Landesrecht:

Seit 01.01.2010 gelten die Kernpunkte des EWärmeG–BW. Bei Neubauten sind 15 % des jährlichen Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien herzustellen. Bei Heizungsmodernisierungen bestehender Wohngebäude muss mindestens 10 % der Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energien erfolgen. Der Landesgesetzgeber hat allerdings Ausnahmen zugelassen. Die Anforderungen können ersatzweise auch durch Dämmungen erfüllt werden. Die Präsentation zu dem Thema unseres Referenten vom

03.02.2010, Michael Stanko, können wir Ihnen durch E-Mail oder gegen Kostenerstattung kopiert noch zur Verfügung stellen.

Bundesrecht:

EneV Oktober 2009:

Für Neubauten wurden die W-Durchgangskoeffizienten verschärft. Bei Bestandsimmobilien gilt, dass bis 31.12.2011 bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt werden müssen. Der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke darf $0,24 \text{ W} / (\text{m}^2\text{K})$ nicht überschreiten. Heizkessel, die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nicht mehr betrieben werden. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten müssen Elektrospeicherheizungen bis 31.12.2019 bzw. 30 Jahre nach Einbau außer Betrieb genommen werden.

Fragen hierzu werden Ihnen auch bei der Energieberatung beantwortet.

Zum 01.01.2010 trat eine Minireform im Erbrecht in Kraft. Die Pflichtteilsentziehungsgründe wurden modernisiert. Pflegeleistungen eines Abkömmlings werden künftig besser honoriert. Es ist nicht mehr erforderlich, dass mit der Pflege des Erblassers ein Verzicht auf berufliches Ein- oder Fortkommen verbunden ist. Ganz wichtig erscheint die Reform des Pflichtteilsergänzungsanspruchs. Das „Alles oder Nichts“-Prinzip, dass Schenkungen unberücksichtigt bleiben, wenn zum Zeitpunkt des Erbfalls 10 Jahre verstrichen sind, wurde ersetzt durch ein „Abschmelzungsmodell“, das eine Pro-Rata-Lösung vorsieht. Details hierzu erhalten Sie im Vortrag anlässlich der Mitgliederversammlung.

Das Erbschaftssteuerrecht wurde in der Steuerklasse II (Neffen, Nichten, Geschwister) abgesenkt. Die Steuersätze, die bislang zwischen 30 – 50 % lagen, wurden auf Sätze zwischen 15 – 43 % abgesenkt.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bass
Vorsitzender

Dorothea Legat
Vorsitzende