

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Bericht auf Veröffentlichungen in der Hausbesitzerzeitung (Ausgabe/Seite) verwiesen. Diese können Mitglieder auch im Online-Archiv der HBZ unter www.hausundgrund-nuernberg.de abrufen.

Der Vorstand

Der Vereinsvorstand setzte sich im Jahr 2012 wie folgt zusammen:

Gerhard Frieser, 1. Vorsitzender

Barbara Doni, 2. Vorsitzende

und den weiteren Vorständen:

Arnulf Deffner, Schriftführer

Matthias Gast

Christa Helm

Dieter Herzog

Dr. Joachim Kottke

Hans-Paul Seel

Utz W. Ulrich

Ersatzleute für die Vorstandschaft und Kassenprüfer

Frau Irmgard Amschler, Frau Edigna Klimmt, und Herr Pierre Becker sind Ersatzleute für die Vorstandschaft, die Herren Leonhard Gietl, Rudolf Schlupf und Karl Deffner, Kassenprüfer des Vereins.

Die Mitglieder

Der Mitgliederstand betrug am 31.12.2012: 9.924 (VJ: 9.897)

Die Zahl der Eintritte neuer Mitglieder im Verhältnis zum Vorjahr ist erfreulicherweise leicht angestiegen. Die Zahl der Austritte blieb dagegen nahezu gleich. Soweit uns Gründe für den Austritt bekannt gegeben wurden, lag der Grund überwiegend im Verkauf oder der Übertragung betreffender Immobilien. Bedauerlicherweise nahmen die Todesfälle im Kreise der Mitgliedschaft weiter zu. Die Mitgliederentwicklung ist aber stabil.

Die Vereinsgeschäftsstelle

Im Personalbereich ergaben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen. Es waren im Verein beschäftigt:

RA Gerhard Frieser, Geschäftsführung und Rechtsberatung

RAin Angela Hitz, Rechtsberatung

RAin Kerstin Kreiting, Rechtsberatung (seit 01.01.2013)

RA Joachim Schrätz, Rechtsberatung

Ass. Hermann Triller, Rechtsberatung

Frank Fischer (Fachwirt DIA), Beratung u. Dienstleistung

Dagmar Schmidt, EDV, Buchhaltung

Gabriele Hildesheim, Sekretariat

Alexandra Fischer, Schalterdienst, Mitgliederverwaltung

Margit Meisinger, Schalterdienst

Die Vereinsgeschäftsstelle ist durchgehend Mo, Di, u. Do. von 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr, Mi. bis 18 Uhr und Fr. 12.30 Uhr geöffnet. Die Beratungszeiten waren unverändert (siehe Seite 32 der Hausbesitzerzeitung).

DR. ENDRESS & PARTNER GbR
RECHTSANWÄLTE



DR. UWE WIRSCHING
Fachanwalt für Verkehrsrecht

MICHAEL ZWARG
Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

THEODOR PLEYER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ALEXANDER GRÜNERT
Erbrecht, Energierecht, Mietrecht

INA DORIS LEBEDA
Fachanwältin für Familienrecht

SYLVIA BEYER
Fachanwältin für Versicherungsrecht

DOMINIC BAUMÜLLER
Arbeitsrecht, IT-Recht, Vertragsrecht

PRINZREGENTENUFER 7
90489 NÜRNBERG
TEL.: 0911/58769-0 FAX: 0911/58769-99
INFO@ENDRESS-UND-PARTNER.DE
WWW.ENDRESS-UND-PARTNER.DE

GEBÄUDETECHNIK: Kanalüberprüfung / Kanalsanierung



SCHMITT PETER - ERICH

- › Ortung
- › Druckprüfung
- › Kamerasysteme
- › Sanierungskonzepte
- › grabenlose Reparatur

Mitglied beim
Güteschutz Kanalbau
„Gruppe G“

GÜTEZEICHEN
KANALBAU

SOLAR HEIZUNG SANITÄR DACHDECKEREI KANAL FLASCHNEREI KAMINSANIERUNG

EINFACH SCHMITTIG

Telefon (0911) 32 41 60
WWW.P-E-SCHMITT.DE

P. + E. Schmitt oHG
Dorfäckerstraße 41
90427 Nürnberg

1) Aufgaben des Vorstandes, Wahrung der Interessen von Haus- und Grundbesitz

In fünf Sitzungen beschäftigte sich der Vorstand neben bundes- und landespolitischen Themen u.a. mit folgenden Themenschwerpunkten:

Allgemeine Marktdaten (Bund u. Bayern)

2011 steigende Immobilienumsätze in Bayern (HBZ 1/2012 S. 7), IVD Mietpreisentwicklung Bayern (HBZ 1/2012 S. 8), Mietsteigerungen lassen weiter nach – Empirica (HBZ 2/2012 S. 7), Mieten real gesunken (HBZ 4/2012 S. 8), Rahmenbedingungen f. Immobilienerwerb ideal (HBZ 5/2012 S. 6), Wohnungsbericht Nürnberg 2011 (HBZ 6/2012 S. 7), Empirica: Mietsteigerungen auf Jahressicht erneut über 2 Prozent (HBZ //2012 S. 4), Mietpreise Ländervergleich (HBZ 7/2012 S. 9),

Immobilienmarkt Nürnberg

Immobilienwert Spezial (NC-Group) 2012 (HBZ 3/2012 S. 7)

Wohnungsnot, Gentrifizierung, Mietenexplosion – diese und ähnliche Vokabeln geistern momentan durch Deutschlands Medien. Garniert werden diese Beschreibungen mit der ebenso pauscha-

len wie unbegründeten Behauptung, die Vermieter nutzten die Situation aus, um schnell Geld zu machen.

Richtig ist, dass in einigen Ballungszentren in Deutschland die Nachfrage nach Wohnraum stark zunimmt – die Preise steigen dort deutlich. Dabei profitiert die Immobilie derzeit von der unsicheren wirtschaftlichen Lage in der EU und von sehr niedrigen Kreditzinsen. In zahlreichen Universitätsstädten erschweren die Abschaffung der Wehrpflicht und die doppelten Abiturjahrgänge die Situation auf den Wohnungsmärkten. Dieser Effekt, dessen Eintreten seit Jahren bekannt war, ist allerdings eher kurzfristiger Natur. Schließlich ist die energetische Modernisierung nicht zum Nulltarif zu haben. Auch dadurch klettern die Mieten.

Um aber den ständigen Behauptungen entgegen zu wirken, die auch für Nürnberg eine neue Wohnraumnot heraufbeschwören wollen, haben wir einmal einen differenzierten Blick auf den Nürnberger Wohnungsmarkt geworfen. Herrn Dr. Schaefer danken wir für seine klaren Worte in seinem Bericht, der die Frage aufwirft, „Der Nürnberger Wohnungsmarkt: angespannt oder entspannt?“ (HBZ 2013 Ausg. März S. 10).

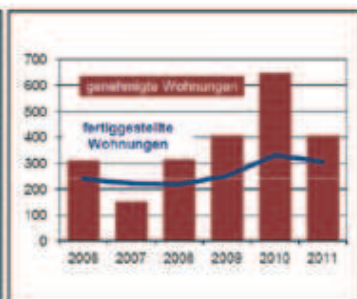
Fortsetzung auf Seite 12

Aktivität im Wohnungsbau – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den Jahren 2006 bis 2011 (Neubauwohnungen)

Nürnberg



Fürth



Die Entwicklung der Zahl der genehmigten Wohnungen folgte in Nürnberg dem Vorjahr 2010 und legte erneut um ein gutes Viertel (+26%) auf 1.550 zu; die Zahl der Fertigstellungen 2011 stieg – obgleich moderater – ebenfalls um 10 %. Die große Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg spiegelt sich somit unmittelbar in der Bautätigkeit wider.

Fürth ist bei den genehmigten Wohnungen hingegen auf das Niveau von 2009 abgerutscht, was auch in der rückläufigen Entwicklung der Zahl der Fertigstellungen zum Ausdruck kommt (-7 %).

Liebe Hausbesitzer,
man kann sein Geld auch
zum Fenster rauswerfen,
wenn es geschlossen ist.

Wir fördern Ihre persönliche Energiewende.

Modernisieren Sie Ihre Heizung und dämmen Sie Ihre Wohnung. Weitere Infos zum CO₂-Minderungsprogramm gibt's im Internet. Damit das Geld wieder bei Ihnen landet. www.n-ergie.de

Schließ dich an!
Aktion Heizungsmodernisierung bis
31.12.2013
Jetzt bis zu 3.000 Euro Zuschüsse sichern!



Die Entwicklung der Nürnberger Mieten

(Quelle: AfS Stadt Nürnberg)



Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 11

Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen 2013

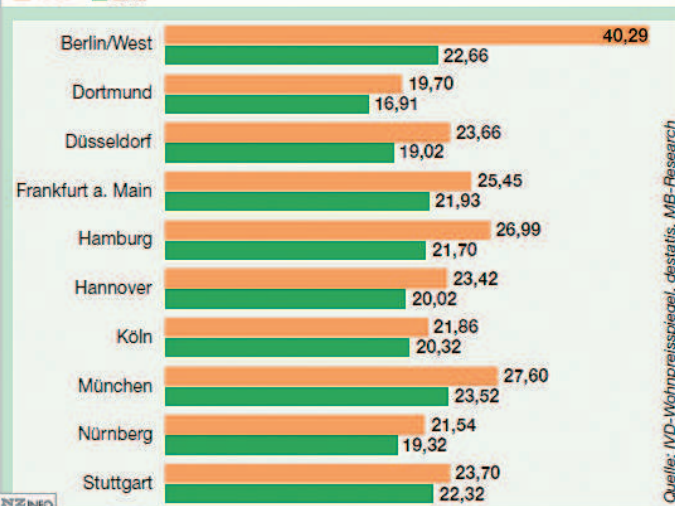
Die Kernaussagen: Wohnungsmieten und Kaufpreise in Deutschland werden weiterhin etwas stärker ansteigen als die Inflationsrate, eine Immobilienblase ist aber immer noch nicht in Sicht. Im Jahr 2012 sind die Mieten in Deutschland langsamer gestiegen als die Reallöhne. Berlin, München und einige andere Städte mit überdurchschnittlichen Preis-/Mietsteigerungen sind die Ausnahmen zur Regel und nicht die Beispiele zur Regel.

Wohnkostenbelastung im Städtevergleich

Wohnkostenanteil in den Top-10-Städten

inklusive Betriebskosten, in Prozent vom Nettohaushaltseinkommen

1992 2012



Der Immobilienverband IVD hat die Mieten zwischen 1992 und 2012 verglichen und berechnet, welchen Anteil sie am Nettoeinkommen eines Haushalts durchschnittlich haben. In allen untersuchten Städten musste vor 20 Jahren ein größerer Anteil des Einkommens für Wohnen aufgewandt werden als 2012.

Städte-Mietpreis-Ranking einer Empirica-Studie

Nürnberg im gesamt-bayerischen Vergleich

	Miete €/m²	Verhältnis zu Nürnberg	Empirica-Ranking
Augsburg	7,55	-5,9%	39.
Erlangen	10,25	+27,8%	9.
Fürth	7,63	-4,9%	45.
Ingolstadt	9,23	+15,1%	14.
München	13,10	+63,3%	1.
Regensburg	8,65	+7,9%	20.
Würzburg	7,75	-3,4%	30.
Nürnberg	8,02		23.

Quelle: Haus und Grund

Das Beratungsunternehmen Empirica hat die Mietpreise in 114 Städten Deutschlands analysiert. Dabei kam Nürnberg auf den 23. Platz (Spalte rechts). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis (links) bezieht sich auf eine Drei-Zimmer-Wohnung.

Neue Gesetze und Änderung

• Mietrechtsreform

„Und es hat alles so gut angefangen ...“

....könnte man meinen. Mit 308 Ja-Stimmen hat der Deutsche Bundestag am 13. Dezember 2013 das Mietrechtsänderungs-

gesetz beschlossen und dabei erstmals seit Jahrzehnten wieder die Interessen der privaten Vermieter im Blick gehabt. Mit dem Gesetz hat die Regierungskoalition ihre Ankündigungen aus dem Koalitionsvertrag weitgehend umgesetzt. Sicherlich einer der größten Erfolge in der Interessenvertretung v. Haus & Grund (s. auch HBZ 3/12 S. 5, MietRÄndG im BT – HBZ 10/12 S. 5, BT beschließt MietRRef - HBZ 1/13 S. 4).

Folgende Änderungen sieht die Mietrechtsreform ab 1. Mai 2013 vor:

- Die Nichtzahlung der Kautions wird zukünftig eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Vermieter können fortan ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Höhe von mindestens 2 Kaltmieten im Rückstand ist. Der Mieter kann die Kündigung aber durch Zahlung des rückständigen Betrages innerhalb von 2 Monaten ab Rechtshängigkeit einer Räumungsklage abwenden;
- Energetische Modernisierungsmaßnahmen sollen zukünftig für Vermieter einfacher durchsetzbar sein. Mieter müssen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d Abs. 2 BGB n.F. zukünftig auch dulden, wenn die zu erwartende Mieterhöhung für sie eine „wirtschaftliche Härte“ darstellt. Eine sonstige Härte müssen Mieter Ihnen ab 1. Mai gemäß § 555d Abs. 3 BGB n.F. bis zum Ablauf des auf die Ankündigung der Modernisierung folgenden Monats mitteilen; wegen einer energetischen Modernisierung, beispielsweise Erneuerung von Fenstern, ist ein Mieter gemäß § 536a Abs. 1a BGB n.F. 3 Monate lang nicht zur Mietminderung berechtigt. Das gilt selbst dann, wenn die durch die energetische Modernisierung verursachten Beeinträchtigungen für einen Mieter erheblich sind, beispielsweise wenn die Mieträume überwiegend nicht vertragsgemäß genutzt werden können;
- Senkung der Kappungsgrenze: In Landesteilen, in denen Mietwohnungen rar sind, darf die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen künftig von derzeit 20 Prozent in 3 Jahren auf 15 Prozent gesenkt werden. Zunächst müssen die Bundesländer aber entsprechende Verordnungen erlassen;
- Räumungsklagen sollen fortan von den Gerichten vorrangig bearbeitet werden;
- Sicherheitsleistung für Mietforderungen: Klagt ein Vermieter in einem Räumungsprozess gleichzeitig auf Zahlung der Miete kann er künftig beantragen, dass der verklagte Mieter für zwischenzeitlich fällig werdenden Mieten eine Sicherheit leisten muss;
- Die sog. Berliner Räumung, bei der der Vermieter die Räumung auf eine Besitzverschaffung beschränkt und an den in der Mietwohnung befindlichen Sachen des Mieters ein Vermieterpfandrecht geltend macht, wird gesetzlich zugelassen. Vermieter sollen in Zukunft kostengünstiger räumen können;
- Gekündigte Mieter verhindern oftmals eine Räumung der Mietwohnung, indem sie weitere Personen in die Wohnung aufnehmen. Gegen solche Personen können Vermieter künftig durch einstweilige Verfügung eine Räumung erwirken.

Hinweis: Alte Mietverträge bleiben natürlich weiterhin gültig. Modernisierungen, die durch Sie als Vermieter vor dem 1. Mai angekündigt wurden, werden nach altem Recht behandelt. Mieter können in einem solchen Fall dann aber noch – entsprechend dem alten Recht – uneingeschränkt wirtschaftliche Härten geltend machen. Ab Stichtag 1. Mai gelten für dann angekündigte Modernisierungen die neuen Regelungen.

Weitere Informationen zur Mietrechtsreform unter:
www.hausundgrund-nuernberg.de und HBZ 1-5/2013

Zweimal ist die seit Herbst 2010 diskutierte Mietrechtsreform aber bereits gescheitert. Viel Geschrei von Opposition und Mieterverbänden – vor allem gegen den auf drei Monate begrenzten Ausschluss der Mietminderung bei energetischen Sanierungen ließen aber die Mehrheiten im Deutschen Bundestag doch wackeln.

Um die Gemüter zu beruhigen und ein nochmaliges Scheitern zu verhindern, hat man sich im Rechtsausschuss des Bundestags am 12.12.2012 – einen Tag (!) vor der 2. und 3. Lesung des Gesetzes – darauf verständigt, eine alte Forderung der Mieterverbände nach einer Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von derzeit 20 % auf 15 % innerhalb von drei Jahren aufzugreifen und in das neue Gesetz als zusätzliche Änderung eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage aufzunehmen. Damit konnten die Landesregierungen durch Rechtsverordnung festlegen, in welchen Städten und Gemeinden künftig eine reduzierte Kappungsgrenze gelten soll. So auch in Bayern geschehen.

Spät hat also auch die CSU in Bayern das Thema Wohnungspolitik als für den Wahlkampf tauglich erkannt und kurzerhand, ohne fachliche Abstimmung mit den Fachverbänden und öffentliche Diskussion, die Reduzierung der Kappungsgrenzen in das Bundesgesetz buxiert. Schnell wurde entschieden, zumindest für München die Verordnung umzusetzen (mit Wirkung zum 15.05.2013). Für andere Kommunen wollte man erst Kriterien, die eine Anwendung auch auf andere Kommunen rechtfertigen, erarbeiten und entsprechende Daten abfragen (Ministerratsbeschluss v. 12.03.2013). Herr Innenminister Hermann hat nun aber quasi in Gutsherren-Art entschieden, entgegen seiner eigenen Beschlüsse auf die Vorarbeiten und Datenermittlung zu verzichten. Die Depression über das erst kürzlich veranstaltete Debakel mit den GdW-Wohnungen war wohl doch noch zu groß.

Leider hat nun auch der Nürnberger Stadtrat den Ball bereitwillig aufgenommen und die Reduzierung der Kappungsgrenze gegen den Rat ihrer eigenen Fachbehörde mehrheitlich beschlossen (siehe Leitartikel in dieser Ausgabe). Damit waren unsere intensiven Bemühungen auf bundes-

landes- und kommunaler Ebene (unzählige Gespräche und Briefe an Abgeordnete, Minister, Stadträte u. Behörden, aber auch mit Presse, Rundfunk u. Fernsehen s.u.a. HBZ 3/2013 S. 27, NN v. 8.03., NZ v. 09.03.2013), die Politik mit sachlichen Argumenten zur Vernunft zu bringen, nicht mit Erfolg gekrönt. Gegen nur ideologisch oder v. Wahlkampf geprägte Angst- und Panikstrategien und eine beharrliche Beratungsresistenz kann man eben mit demokratischen Mitteln nicht ankommen, es sei denn, man wählt nun entsprechend. Aber haben wir Hausbesitzer denn eine Wahl?

Nun kann man vielleicht sagen: „Alles nicht so schlimm. 5 % was ist das schon, und wer immer schön nach Mietenspiegel erhöht hat, den trifft es nicht.“ Fest steht jedenfalls, dass dies trotzdem ein fatales Signal an Investitionsbereite bedeutet, andererseits die Regelung mit der Kappungsgrenze wohl Bedingung war, damit die Mietrechtsreform überhaupt verabschiedet werden konnte. Betrachte man die neuen Forderungen mit denen die SPD in den neuen Klassen- (Wahl)kampf gezogen ist, so droht uns im Falle eines Wahlsieges noch größeres Unheil (Kappung der Neuvertragsmieten, Reduzierung der Modernisierungsmieterhöhung von 11% auf 9%, Übernahmen der Maklergebühren u.s.w. - s. auch HBZ 10/12 S. 7 oder Nürnberger Nachrichten v. 08.03.2013). Darum haben Sie jetzt die Qual der Wahl.

Die Änderung der Änderung (TrinkwasserVO)

Vor einem Jahr sorgte das Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung für Furore. Erstmals sollten die Trinkwasserinstallationen in vermieteten Mehrfamilienhäusern den zuständigen Gesundheitsämtern angezeigt und jährlich auf Legionellen untersucht werden. Schnell zeigte sich, was Haus & Grund und andere von Anfang an vorhersahen: Die gesetzlichen Vorgaben überforderten die betroffenen Eigentümer und Behörden. Aufgrund des ausgeübten Drucks begann das Bundesgesundheitsministerium nach noch nicht einmal einem halben Jahr nach Inkrafttreten der Regelung die Arbeit an einer erneuten Änderung der Trinkwasserverordnung.

Fortsetzung auf Seite 14

Nasse Wände? Feuchte Keller? Schimmelbefall?

60.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lehr
Tel. 0981/93909998
oder www.isotec.de

isotec®
... macht Ihr Haus trocken!

15 Jahre
Bäderwelt
Bad & Fitness KG
Frauenfeldstr. 14
90592 Schwarzenbruck
Tel.: 09128 / 70 71 70

Meisterbetrieb

Reß

100 Jahre
Haustechnik
GmbH & Co. KG
Gugelstr. 118 - 122
90459 Nürnberg
Tel.: 0911 / 45 00 00

Sanitär Heizung Elektro Flaschnerei
Kundendienst / 24h Notdienst
B a d a u s s t e l l u n g

0911/45 00 00
www.ress-gmbh.de

Altstadtfreunde
Nürnberg e.V.




„Haus & Grund“ kümmert sich um Ihre Immobilie.
Wir sorgen uns um unser schönes Nürnberg.

Wir retten und erhalten verfallende Werte, wir beraten, motivieren und notfalls streiten wir.
Werden Sie Mitglied bei Deutschlands größter Bürgerinitiative der Stadtpflege! Schon mit einer jährlichen Spende ab 25 € sind Sie dabei.
Wir sind für Sie da: Di. und Fr. 15–18 Uhr im Büro Weißgerbergasse 10, 90403 Nürnberg, Tel. 241393, info@altstadtfreunde-nuernberg.de

Ihr Eigentum ist uns so wichtig wie unser Eigenes!
www.care-it-all-gmbh.de



CARE IT ALL GMBH
ALLES UMS HAUS

Gebäudemanagement / Gebäudereinigung
(z.B. dauernde Instandhaltung, Reinigung aller Art...)

Hausmeisterdienste
(z.B. Hausordnung, Gartenpflege, Winterdienst,...)

Trocken-/Innenausbau
(z.B. Neubau, Ausbau, Renovierung, Instandsetzung, oder Vorbereitung leerstehender Wohnungen für die Wiedervermietung, ...)

Und vieles mehr!
Rufen Sie uns an, wenn hierfür Bedarf besteht!

CARE IT ALL GmbH, Fenitzerstr. 19, 90489 Nürnberg
FON: 09 11 - 956 45 13 mobil: 01 79 – 6 88 24 13
FAX: 09 11 - 956 45 15 Mail: info@care-it-all-gmbh.de

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 13

Zwar wurde die Legionellenprüfung nicht vollkommen abgeschlossen, aber es konnten erhebliche

Erleichterungen für die Eigentümer erzielt werden.

So galt bisher, dass Eigentümer vorhandene Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten

Wohngebäuden den Gesundheitsämtern anzeigen müssen.

Des Weiteren sollten die Inbetriebnahme sowie die Stilllegung dieser Anlagen und deren bauliche

Auszug aus einem Positionspapier des Deutschen Städtetages v. 18.04.2013:

Bewertung Contra:

- Die Kappungsgrenze wird nur bei bestehenden Mietverhältnissen wirksam, sie hilft nicht gegen den Anstieg der Wiedervermietungsmieten, die in erster Linie für den Anstieg der Mieten verantwortlich sind.

- Während Zinsniveau und Inflationsrate schwanken, gelten die Vorschriften des BGB dauerhaft. Um regelmäßige Anpassungen zu vermeiden, muss daher zumindest kritisch geprüft werden, ob die im Rahmen einer niedrigeren Kappungsgrenze möglichen Mieterhöhungen auch bei einem deutlichen Anstieg der Marktzinsen und einer gestiegenen Inflationsrate ausreichen, um einen Inflationsausgleich und ggf. einen Ausgleich für höhere Finanzierungskosten zu schaffen.

- Die Senkung der Kappungsgrenze wurde zur Zurückhaltung von Investitionen beitragen. Dem für eine bessere Wohnraumversorgung in angespannten Märkten dringend erforderlichen Neubau

wäre ein maßgeblicher Anreiz genommen. Dies gilt vor allem für die dringend benötigten Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau: So führt nach den Erfahrungen der für die Förderung zuständigen Fachämter nicht zuletzt die erhebliche Spanne zwischen den Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den im freifinanzierten Wohnungsbau erzielbaren Mieten dazu, dass kaum noch Wohnungsmarkakteure bereit sind, öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen und die damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu akzeptieren, zumal sich in Anbetracht der niedrigen Marktzinsen nur sehr geringe Subventionsvorteile bei der Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen ergeben. Bei Senkung der Kappungsgrenze wurde der Zeitraum, in dem die Mieten nach Wegfall der Bindungen an das Marktzinsniveau herangeführt werden können, deutlich verlängert. Die langfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen würden für Baumaßnahmen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau noch ungünstiger ausfallen.

- Die Vermieter waren bei einer weiteren Beschränkung der Kappungsgrenzen zudem bemüht, dies durch einen überproportionalen Zuschlag bei Wiedervermietungen auszugleichen. Eine gesplante Entwicklung bei Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten wäre die Folge.

- Da die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung ihrer Bestände bestehende Erhöhungsspielräume ausnutzen, ist der durch eine Senkung der Kappungsgrenze zumindest kurzfristig zu erzielende Effekt auf die Mietentwicklung vermutlich eher gering. Es besteht sogar die Gefahr, dass zunächst ein umgekehrter Effekt einsetzt, da diejenigen Wohnungsunternehmen und Einzelseigentümer, die bisher eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete versäumt haben, die vorhandenen Mieterhöhungsspielräume noch vor Inkrafttreten einer niedrigeren Kappungsgrenze realisieren.

(Zitat Ende)

Verkaufe

Mehrfamilien-Eckhaus

gute Lage, Nürnberg,
Gem. Rennweg, an Privat

Tel. 08141 7794

oder betriebstechnische Änderungen den Gesundheitsämtern gemeldet werden. Dieser bürokratische Irrsinn ist vollständig abgeschafft.

Bei der Pflicht zur Legionellenprüfung wird das bisherige jährliche Prüfungsintervall auf ein dreijähriges Intervall verlängert. Auch nach der Verlängerung des Prüfungsintervalls können die Kosten der Legionellenprüfung als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Zudem wird die Frist für die erstmalige Prüfung bis zum 31. Dezember 2013 verlängert.

Der Gesetzgeber stellt außerdem klar, welche Anlagen geprüft werden müssen. Betroffen sind nur Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit Duschen oder sonstigen Einrichtungen, in denen es zu einer Vernebelung von Trinkwasser kommt. Großanlagen sind alle Anlagen mit Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit jeweils einem Inhalt von mehr als 400 Litern oder Anlagen mit mehr als drei Liter Inhalt in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle. Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden unabhängig von ihrer tatsächlichen Größe nie als Großanlagen zur Trinkwassererwärmung gewertet. Somit sind in der Regel alle Mehrfamilienhäuser mit zentralen Warmwasserbereitungsanlagen prüfpflichtig, in denen mindestens eine Wohnung vermietet wird. Dies gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Denn in den meisten dieser Anlagen werden die drei Liter in mindestens einer Rohrleitung erreicht werden. Wer die Prüfungen durchführen darf, kann weiterhin den jeweiligen offiziellen Landeslisten entnommen werden (HBZ 7/12 S. 27, 9/2 S. 4, 10/12 S. 6, 12/12 S. 9).

Weitere Infos und Download v. Merkblättern unter: <http://www.hausundgrund-nuernberg.de/aktuell/aktuell>

Fortsetzung auf Seite 23


mechtold

So könnte Ihre neue Solaranlage aussehen...



Quelle: Vaillant

Ihr kompetenter Partner in Sachen

- Solaranlagen kombiniert mit Brennwertgeräten
- Badsanierung aus einer Hand
- Heizungserneuerung
- Kundendienst
- Elektroarbeiten



Georg-Strobel-Str. 61
90489 Nürnberg

Telefon: (0) 911 - 588 59 - 0
Fax: (0) 911 - 588 59 - 40

info@mechtold-haustechnik.de
www.mechtold-haustechnik.de

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 14

Energiepolitik – Wohnungswirtschaft (Haus & Grund) verhindert weitere Verschärfung energetischer Anforderungen

Ein weiterer Erfolg für die Arbeit v. Haus & Grund war, dass im Entwurf der neuen EnEV 2012, die nun voraussichtlich erst 2014 in Kraft treten wird, eine Verschärfung der energetischen Anforderungen im Bestand verhindert werden konnte.

Dies sind die wesentlichen Änderungen:

1. Die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand wurden nicht verschärft werden.
2. Die energetischen Anforderungen an den Neubau wurden für Wohngebäude durchschnittlich um 7,5 Prozent und für Nichtwohngebäude um durchschnittlich 10 Prozent verschärft.
3. In Verkaufs-, Vermietungs-, Verpachtungs- und Leasinganzeigen über ein Gebäude oder ein Gebäudeteil in kommerziellen Medien müssen die Art des vorhandenen Energieausweises,
4. der Energiekennwert und die Energieträger für die Heizung genannt werden.
5. Unverzüglich nach Abschluss eines Kauf-, Miet-, Pacht- oder Leasingvertrages über ein Gebäude oder ein Gebäudeteil muss der Energieausweis oder eine Kopie des Energieausweises an den Vertragspartner übergeben werden.
6. Die Aushangpflicht für Energieausweise wird erweitert: Eigentümer von Gebäuden, in denen mehr als 500 m² Nutzfläche starken Publikumsverkehr aufweisen, müssen den Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle aushängen.
7. Energieausweise und Inspektionsberichte für Klimaanlage müssen von den Ausstellern registriert werden, um so eine Stichprobenkontrolle zu ermöglichen.

Weitere Informationen zum Thema: Energiewende: Eigentümer brauchen mehr Unterstützung (HBZ 3/12 S. 4)

• Gesetz zur Förderung der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung

Diese Gesetz ermöglicht es den Gerichtsvollziehern umfangreichere Informationen über Schuldner einzuholen. Es wird demnach schwieriger vom „Erdboden zu verschwinden“ und damit den Gläubigern die Durchsetzung ihrer Forderungen erleichtert (HBZ 3/12 S. 16),

• Neues Nachbarrecht in Bayern

Einführung des Hammerschlags- und Leiterrechtes auch in Bayern (HBZ 3/12 S. 22)

• Baurechtsnovelle 2012

Mehr Informationen in HBZ 5/12 S. 4

• Rauchmelderpflicht

Als eines der letzten Bundesländer hat nun auch Bayern die Rauchmelderpflicht für den Bestand und Neubau eingeführt. Für Bestandswohnungen gilt eine Übergangsfrist bis 2017 (HBZ 2/2013 S. 10 u. Download v. Merkblättern unter www.hausundgrund-nuernberg.de). Die Kosten sind auf den Mieter umlagfähig.

• Gas-Check

Mehr Informationen in HBZ 5/12 S. 29

• Ende des Schornsteinfegermonopols

Mehr Informationen in HBZ 6/12 S. 25 u. 12/12 S. 8

Mietenspiegel 2012

Der neue Nürnberger Mietenspiegel 2012 wurde im August herausgegeben. Wegen eines zu geringen Datenmaterials war man gezwungen, die sog. Regression anzuwenden, um noch aussagefähige Mietdaten zu erhalten.

Deshalb hat sich auch die Darstellung geändert. Von einem Grundwert (nach Wohnungsgröße) ausgehend wird durch prozentuale Zuschläge die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Verbände, die an der Erstellung

beratend mitwirken, wie z. B. Haus & Grund Nürnberg, und die Stadt Nürnberg waren bemüht, trotzdem einen übersichtlichen und anwenderfreundlichen Mietenspiegel zu erstellen (weitere Infos unter HBZ 9/2012 S. 6 ff. u. www.hausundgrund-nuernberg.de/aktuelles).

Neue Internetseite

Die neue Homepage von Haus & Grund Nürnberg ging 2012 online. Damit sind die vielfältigen Informations- und Serviceangebote übersichtlich und klar im Netz strukturiert. So findet sich etwa ein aktueller Wohnraumvertrag mit ausführlicher Anleitung zum Download bereit. Außerdem helfen viele nützliche Links bei der Suche nach zusätzlicher Information. Im Shop-Bereich lassen sich Bücher, Formulare, Hausordnungen und vieles mehr direkt und bequem vom Computer aus kaufen. Und selbstverständlich erhalten Mitglieder von Haus & Grund vergünstigte Preise. Darüber hinaus kann man sich auf der neu gestalteten Homepage einen schnellen Überblick über die Services des Vereins für seine Mitglieder verschaffen. Egal ob es um Recht & Steuern, Vermieten & Verwalten, Bauen & Renovieren oder Technik & Energie geht. Mit einem Klick findet man das

seit 4 Generationen
MACHER
Meisterbetrieb

Begehbare
Dachbodendämmungen
und Dachdämmsysteme

☎ 46 55 68 • Fax: 46 87 94
Peterstr. 52 • 90478 Nürnberg

Wir verwalten
auch kleinere Wohneinheiten
**HAUSVERWALTUNG
PAULINI**
90403 Nürnberg Winklerstr. 5
Tel. 0911-24 35 77, Fax 22 62 97

dahinter stehende Leistungsspektrum. Die ausführlichen Angebote finden sich exklusiv im geschützten Mitgliederbereich, der für jedes Mitglied offen steht. Dort können sich Mitglieder mit ihrer Mitgliedsnummer problemlos freischalten lassen, um Zugriff auf ganze Artikel, Zusatzinfos oder das Archiv der Hausbesitzerzeitung zu haben. Einfach mal die Seite www.hausundgrund-nuernberg.de aufrufen und reinklicken.

Neues HBZ-Gesicht

Von Ihnen als Leser wahrscheinlich unbemerkt, haben wir das Layout der Hausbesitzerzeitung Schritt für Schritt in Grafik und Design innen wie außen moderner gemacht.

Haus & Grund Nürnberg:
Aktuelles, Hintergründe
und Politisches -
Mitglieder profitieren
Vielfach aus erster
Hand.

Fortsetzung auf Seite 24

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 23

2) Veranstaltungen

Neben den turnusgemäßen Veranstaltungen „WEG Rechtssprechung u. Praxis“, V. Bielefeld, „Mietrecht aktuell“ in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Bayern und dem „6. Verwalterbeiratstag in Nürnberg“ – Info-Veranstaltung zum WEG in Zusammenarbeit mit dem „vdiv“, wurden folgende Seminare angeboten:

- „Betriebskosten im Mietrecht“, Seminar am 15.11.2012, RA Hitz u. Herr Fischer (Fachwirt DIA)
- „Augen auf beim Immobilien-Kauf“, 23.11.2012, Herr Koepnik (Immobilienberatung)

3) Dienstleistungsangebot

Vermieten & Verwalten

Allgemeine Immobilienberatung

Weiterhin großes Echo erfährt die Beratungsdienstleistung „Allgemeine Immobilienberatung“ durch Herrn Michael Koepnik. Sie ist keine Rechtsberatung und soll bewusst die Lücken zwischen den anderen Beratungsdienstleistungen des Vereins schließen oder ergänzen. Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- **Immobilienverkauf:** Wie verkaufe ich meine Immobilie bestmöglich. Chancen nutzen – Fehler vermeiden
- **Immobilienkauf:** Auf was muss ich achten, Fördermöglichkeiten, Finanzierung usw.
- **Für Vermieter:** Modernisierung aus kaufmännischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht – Wert- und Ertragssteigerung durch effektive Investitionen.
- **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**
- **Immobilie im Erbfall:** Optimale Nutzung, Verwertung, wirtschaftlich sinnvolle Regelungen bei der Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften usw.
- **Finanzierung/Förderung** – LABO, KfW usw.
- **Immobilienentwicklung:** z. B. Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau, An- und Aufbau, Nachverdichtung

Die Beratungen finden einmal im Monat in der Geschäftsstelle nach Terminvereinbarung statt.

Versicherungsberatung

Die jeden ersten Dienstag im Monat durch die **Bay. Hausbesitzerversicherung** in unserer Geschäftsstelle abgehaltene Versicherungsberatung fand bei Mitgliedern großen Zuspruch.

Über das Versicherungsangebot der **Bay. Hausbesitzerversiche-**

rung informiert Sie außerhalb der Beratung auch unser Mitarbeiter Herr Fischer.

Wertermittlung

In Zusammenarbeit mit der NC-Group Appraisal & Advisory GmbH Nürnberg durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul ö.b.u.v Sachverständiger, Dr. Rainer Schaefer, Dipl.-Sachverständigen (DIA) Harald Bozic und Dr. Christian Calles bietet der Verein eine weitere Beratungsleistung an.

Die Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos über folgende Themen zu informieren:

- Grundstücks- und Mietpreise, Marktentwicklung und Immobilienwerte für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Grundstücke und Gebäude
- Bewertungsrelevante Fragestellungen, wie z.B. im Falle von Erbschaft, Vermögensübertragung, Scheidung
- Marktwerte bei An- und Verkauf, Beleihungswerte bei Finanzierung

Daneben können Sie Serviceinformationen und Unterlagen erhalten (kostengünstig).

Die NCGroup Appraisal & Advisory GmbH ist ein auf die Ermittlung von Immobilienwerten spezialisiertes Unternehmen und seit dem Jahr 1997 in der Region Nürnberg tätig. Die Beratungen finden derzeit 1x monatlich mon-

Klaus Kellermann
Mal- und Lackiermeister
Seit über 30 Jahren

Malen – lackieren – tapezieren
Treppenhaus- und
Fassadenrenovierung
Betonsanierung

Am Anger 18 · 90411 Nürnberg
 Telefon 09 11 / 5 21 52 62
 Telefax 09 11 / 5 21 52 49
 Mobil 01 71 / 5 03 70 44

tags in der Zeit von 13.00 bis 16.00 Uhr, in der Geschäftsstelle des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e. V. statt.

- Von dem Vereinsangebot, über die Wirtschaftsauskunftei Bürgel Auskünfte über die **Bonität von Mietinteressenten** einzuholen, wurde wieder reger Gebrauch gemacht. Gegen eine geringe Gebühr erhalten Mitglieder telefonische oder ausführliche schriftliche Berichte, ob der Mietinteressent in der Vergangenheit durch Zahlungsschwierigkeiten aufgefallen ist und ob er z.B. eine eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen abgegeben hat. Wir raten unseren Mitgliedern, von diesem Angebot vor Abschluss eines Mietvertrages Gebrauch zu machen.
- In der Vereinsgeschäftsstelle liegen für Mitglieder die aktuellen **Bodenrichtwertkarten**, herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg, zur Einsicht bereit. Die Karten geben Auskunft über die Grundstückspreise für bebaute und unbebaute Grundstücke in Nürnberg.

- Über die **Hausbank München**, Bank für Haus- und Grundbesitzer (ebenfalls ein Mitglied unserer Organisation), haben Mitglieder die Möglichkeit, Mietkautionen sogar für Vermieter finanziell vorteilhaft anzulegen. Da die Kautionen ausschließlich auf den Namen des Vermieters angelegt werden, bestehen hier keine Probleme auf das Kautionsguthaben zuzugreifen, wenn dies erforderlich ist. Die Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Mieter ist ebenfalls eine Selbstverständlichkeit. Antragsformulare und weitere Informationen sind in unserer Geschäftsstelle erhältlich.

Wenn Sie das optimale Fenster suchen...

Optima
FENSTER TÜREN

Zukunftsweisend. Komfortabel. Aus einer Hand.



Sicherheit bis RC3 · Wärme-, Schall- und Denkmalschutz
 Alle Materialien: Holz · Holz-Aluminium · Kunststoff

Optima GmbH · Poppenreuther Str. 72 · 90765 Fürth · Tel. 0911 | 99 98 76 90 · www.optima-online.de

Bauen & Renovieren

Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen (Vorort-Service)

Seit 2003 bietet der Verein seinen Mitgliedern die Möglichkeit einer Vorortberatung und Inaugenscheinnahme durch die Architektin Frau Cornelia Köberlein gegen eine pauschale Gebühr in Anspruch zu nehmen. Diese kostengünstige Alternative sollte bei Feuchtigkeitsproblemen in Anspruch genommen werden, um so Anhaltspunkte für ein weiteres Vorgehen zu erhalten. Das Angebot umfasst:

- Ortsbegehung – Schadenanalyse durch Inaugenscheinnahme
- Kurzberatung über richtiges Heizen und Lüften sowie über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen
- Schriftlicher Kurzbericht über die Begehung evtl. für Ihren Rechtsberater v. Haus & Grund

Wenden Sie sich an Frau Architektin Cornelia Köberlein, Telefon 09 11/96 61 192

(Bitte Mitgliedsnummer angeben – Das Angebot gilt nur für Objekte, die bei uns gemeldet sind – Nachmeldung ist natürlich möglich). Frau Köberlein ist zugelassene Energieberaterin (DIAA/LGA) und damit zur **Ausstellung von Energieausweisen** berechtigt.

Frau Köberlein hilft auch bei technischen Wohnungsabnahmen oder Wohnflächenberechnungen.

Bau- und Modernisierungsberatung

Mitgliedern stehen jeweils Donnerstag drei Fachberater Büro **Muschaweck**, Büro **Frieser**, sowie das **Ing. Büro Goetz** für die Bereiche

- Bauplanung, Sanierung, Instandsetzung (jeden 1. Donnerstag eines Monats)
- Wohnklima, Feuchtigkeit, Wohngifte, Sanierung (jeden 2. Donnerstag eines Monats)
- „Haustechnik“, Heizung, Sanitär, Elektro (jeden 3. Donnerstag eines Monats)

nach Terminvereinbarung zur Beantwortung von Fragen und für wertvolle Tipps zur Verfügung.

Themen waren u.a.: energieeffizientes Sanieren u. Bauen mithilfe der KfW (HBZ 4/2012 S. 25). Lohnt sich eine energetische Sanie-

rung? (HBZ 7/2012 S. 5), Altersgerechter Umbau (HBZ 6/12 S. 31).

Technik & Energie

Anstoßberatung zur Energieeinsparung im Altbau

Eine weitere kostenlose Beratungsleistung für Mitglieder ist in Anbetracht der geltenden Energieeinsparverordnung und der Diskussion über den Energieausweis eine immer wichtiger werdende Erstberatung zur Energieeinsparung im Altbau. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Stadtökologie bietet Haus&Grund Nürnberg für seine Mitglieder diese Beratung in der Geschäftsstelle an. Herr Dipl. – Physiker **Thomas Späth** (Stiftung Stadtökologie) berät Mitglieder nach Terminvereinbarung jeden vierten Donnerstag im Monat z.B. über Wärmedämmmaßnahmen, aktuelle Förderprogramme, Heizungssanierung und -umstellung, Hilfestellung bei der Beantragung von Fördermitteln, Reduzierung der Energiekosten, Energieeinsparungsmöglichkeiten in Wohngebäuden, umfassende Vorgehensweise bei Modernisierungsmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Regenwassernutzung usw.

Von dem Angebot, unter fachkundiger Leitung Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch **Herrn Fischer** anzufertigen oder gegen geringe Gebühr anfertigen zu lassen, haben wieder viele Mitglieder Gebrauch gemacht. Schon zur Vermeidung formeller Fehler ist eine vorherige Beratung dringend erforderlich. Tatkräftig unterstützt wird Herr Fischer hier durch Frau Schmidt. Um größere Wartezeiten zu vermeiden, ist eine weitere personelle Verstärkung geplant.

Weitere Vergünstigungen erhalten unsere Mitglieder über das Haus & Grund Plus – Angebot, vermittelt über den Zentralverband Haus & Grund Deutschland unter (www.haus-und-grund.de).

Der **günstige Stromtarif** der N-Ergie für Mitglieder v. Haus & Grund Nürnberg wird **Regio – Tarif** genannt (HBZ 4/2013 S. 16). Beitritts-erklärungen können bei uns angefordert werden oder stehen zum „Download“ bereit unter www.hausundgrund-nuernberg.de.

Fortsetzung auf Seite 27

seit 1976

BAIERLEIN

FÜR DACH UND WAND

Mitglied der Dachdeckerinnung Mfr. seit über 30 Jahre

www.dachdeckerei-baierlein.de

Telefon 0911/363090

Dämm SYS Team Tel: 0911/ 363099

Eine sinnvolle Dämmung der obersten Geschossdecken fachgerecht und sauber verlegt. Die einfachste Art Heizkosten zu senken.

- kürzen der Dachbodenabteile • Entrümpelung organisieren wir mit
- Materialtransport übers Dach • wir bieten hier die Komplettlösung

daemmsystem@web.de

Nie wieder kalte Wände,

Schimmel, hohe Heizkosten und frostiges Raumklima mit der intelligenten Innendämmung IQ-Therm!

Nur vom Fachbetrieb seit über 30 Jahren!

Außerdem dauerhafte Trockenlegung feuchter Mauern und Keller, auch ohne Aufgraben, kostengünstig mit dem HSK-Injekt-System.

Am besten gleich kostenlose Vor-Ort-Beratung vereinbaren!



bautenschutz johann katz



über 30 Jahre

bautenschutz joh. katz GmbH · Tel. (091 22) 79 88-0
Ringstraße 51 · 91126 Rednitzhembach · www.bjk24.de



* seit 4 Generationen *

MACHER

Meisterbetrieb

- Ziegeldach
- Dachdämmung
- Dachreparatur

- Flaschnerarbeiten
- Dachabdichtung
- Dachflächenfenster

- Dachrinnenservice
- eig. Gerüstbau

☎ 46 55 68 · Fax: 0911/46 87 94 · Peterstr. 52 · 90478 Nürnberg

Das Problem

► **Braunes Wasser? Rost in der Leitung!**
Braunes Trinkwasser ist ein Zeichen für korrodierte, rostende Rohrleitungen. Es droht Rohrfakt oder Rohrbruch! Es drohen Keime wie Legionellen!

Die Lösung

► **Die 3-Phasen-fsw-Systemspülung**

Phase 1 > Lose Inkrustationen und Ablagerungen werden entfernt
Phase 2 > Mineralwirkstoffe sorgen für eine dauerhafte Schutzschicht
Phase 3 > Desinfizierung zur Legionellenbekämpfung

Die Vorteile

- kein Aufstemmen der Wände
- schmutzfrei und hygienisch
- schnell und wirtschaftlich
- vielfach praxisbewährt
- für Gebäude jeder Größe
- kein Einsatz von Epoxidharz
- kein Einsatz von Zinkanoden
- sauber nach Trinkwasserverordnung



fritz schelle
wassertechnik

Service bundesweit

Haimendorfer Straße 53 · 90571 Schwaig bei Nürnberg
Telefon 0911/50 80 44 · Telefax 0911/50 88 17
info@schelle-wassertechnik.de · www.schelle-wassertechnik.de

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 25

Recht & Steuern

Die Rechtsberatung wurde auch in diesem Jahr am häufigsten in Anspruch genommen.

Aus diesem Grunde hat Haus & Grund Nürnberg sein Beraterteam erweitert. RA Auge berät Mitglieder persönlich nach Terminvereinbarung und auch telefonisch Mittwochs in der Zeit von 16 Uhr – 18 Uhr, sodass auch berufstätige Mitglieder leichter Beratungen in Anspruch nehmen können.

Den Schwerpunkt der Beratung bildete der Bereich des Mietrechtes und des Wohnungseigentums.

Problempunkte waren z.B.: Die Digitale TV-Umstellung (HBZ 1/12 S. 19, 3/12 S. 29), Neuregelungen f. 2012 (HBZ 3/12 S. 4ff), Mietminderungen (HBZ 3/12 S. 14), im Betriebskostenrecht z.B. „BGH - Betriebskostenvorauszahlungen nicht pauschal erhöhen“ (HBZ 4/12 S. 12) oder „Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hat der Mieter zu beweisen“ (HBZ 6/12 S. 22), „Tod des Mieters“ (HBZ 9/12 S. 18), Tierhaltung im Mietrecht (HBZ 10/12 S. 20), „Modernisierungsmieterhöhung um wie viel?“ (HBZ 11/12 S. 18).

Im WEG: „Welcher Eigentümer muss bauliche Veränderungen bezahlen“ (HBZ 2/12 S.11), „Heizkosten sind nach Verbrauch abzurechnen“ (HBZ 4/12 S. 11), „Tagesmütter in WEG's zulässig?“ (HBZ 9/12 S. 11), WEG - Instandhaltungsrücklage – Rückstellungen (HBZ 12/12 S. 12) und im Nachbarrecht z.B. „Die Grillsaison ist eröffnet“ (HBZ 7/12 S. 17).

Die Rechtsberatung bezieht sich natürlich auch auf andere Rechtsgebiete wie z.B. Nachbarrecht, Wohnungseigentumsrecht, z.B. Teilungserklärungen, Wohnungseigentumsgesetz, Erbrecht, z.B. Übertragung und Vererbung von Grundeigentum, Energie- und Umweltrecht, z.B. Energieeinsparverordnung, Energiepass für Gebäude, umwelttechnische Normen, Baurecht, z. B. Öffentliches Bau- und Planungsrecht u. priva-



„Die Politik darf Hausbesitzer bei der Energiewende nicht allein lassen, fordern Gerhard Frieser, Vorsitzender Haus & Grund Nürnberg (v.l.), Dr. Ulrike Kirchhoff, Verbandsvorsitzende Haus & Grund Bayern und der wiedergewählte Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Rolf Kornemann. Auf dem 126. Zentralverbandstag in der Nürnberger Meistersingerhalle mahnte sie zum politischen Handeln. „Energetische Sanierung lohnt sich nicht immer vollständig. Sie kostet den Eigentümern oft mehr, als sie an Einsparungen bringt.“

tes Baurecht, Immobilienkaufrecht, wie z.B. Maklerrecht, Grundstückskauf.

Steuerberatung

Steuerberatung führte Herr Prof. Dr. Walter Fürst persönlich nach Terminvereinbarung im Hause durch. Fr. Horschheimer berät telefonisch jeden Montag und Mittwoch zw. 9-10 Uhr sowie nach Vereinbarung persönlich.

Themen der Beratungen waren u.a.: Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand (HBZ 03/12, S. 12)

4) Mitgliederversammlungen

Die Mitgliederversammlung v. Haus & Grund Nürnberg fand am 25.05.2012 wieder im Arvena Hotel statt. Einen Bericht finden Sie unter HBZ 2012, Ausg. 12, S. 11. Der Geschäftsbericht ist in der HBZ 5, Gewinn- u. Verlustrechnung u. Bilanz sind in der HBZ 5/12 veröffentlicht.

Der Landesverbandstag 2012 von Haus & Grund Bayern fand in Augsburg statt. (Bericht: HBZ 9/2012, 25)



Immobilienmagazin für Franken

nächster Erscheinungstermin:
3. Juli 2013

Anzeigenschluss:
20. Juni 2013

Der 126. Zentralverbandstag 2012 – Ein Highlight für Haus & Grund Nürnberg

Die diesjährige Delegiertenversammlung unseres Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland fand nach 26 Jahren wieder einmal in Nürnberg statt.

Höhepunkte waren sicherlich die beiden Festreden anlässlich eines Festaktes in der Meistersingerhalle. Zum einen konnten wir den international bekannten Fußballschiedsrichter Dr. Markus Merk gewinnen, über das Thema „Sich(er) entscheiden“ zu referieren. Ein sehr unterhaltsamer Beitrag. In der zweiten Festrede hat sich der Immobilienexperte Prof. Dr. Ulrich van Suntum von der Universität Münster mit der Frage beschäftigt, welchen Einfluss die europäische Staatsschuldenkrise auf die Immobilieneigentümer in

Fortsetzung auf Seite 29

AUSSENWANDABDICHTUNG MAUERTROCKENLEGUNG BALKONSANIERUNG

ANDREAS WITTMANN GMBH & CO.KG · Tel. 0911.94 17 65
Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter www.wittmann-bau.de



STUCK-STÖCKER GMBH · Tel. 0911.94 17 60

Löffelholzstr. 8 · 90441 Nürnberg · mehr unter www.stuck-stoecker.de

KELLERDÄMMUNG FASSADENDÄMMUNG DACHBODENDÄMMUNG



TANKREINIGUNG

Sommeraktion „Sauberer Heizöltank“ vom 01. - 30. Juni 2013

Hohe Qualität zu niedrigen Preisen!

Aufgrund der positiven Resonanz unserer Kunden in den letzten Jahren bieten wir die günstigen Preise in unserer Sommeraktion „Sauberer Heizöltank“ weiterhin für die Leser der Zeitschrift „Haus & Grund Nürnberg“ an. Wenn Sie an unserer Aktion im Zeitraum von **01. – 30. Juni 2013** teilnehmen möchten, melden Sie sich am besten bereits jetzt schon telefonisch oder per E-Mail bei uns an um sich einen Termin zum Aktionspreis sichern zu können. Für Rückfragen steht Ihnen unser kompetentes Fachpersonal selbstverständlich gern zur Verfügung.

(Der Ausführungstermin kann individuell vereinbart werden.)
Die Arbeiten werden von einem anerkannten Fachbetrieb ausgeführt.



KOSTENFREIE HOTLINE: 0800 - 85 00 200
E-Mail: Info@tankschutzcenter-bayern.de

In unserem Angebot sind folgende Leistungen enthalten:

Anmeldeschluss: 30. Juni 2013

1. Die An- und Abfahrt, das Öffnen des Domdeckels (ausschließlich Brech-, Stemm- und Schneidarbeiten), das Auspumpen des noch vorhandenen Heizöls bis zu 10.000 Liter und max. 30 m Weg, sowie das Zwischenlagern des Restöls in einem von uns bereitgestellten (baurechtlich zugelassenen) Behälter erfolgt ohne zusätzliche Kosten. Das Öl wird von uns kostenfrei gefiltert und gesäubert wieder in Ihren Tank zurückgepumpt.
2. Entsorgung von verunreinigtem Heizöl leicht/Dieselmotorkraftstoff bis 100 Liter. (Pro weiterer Liter € 0,46 inkl. MWSt.)
3. Auf Wunsch des Kunden wird eine Ölversorgung für die Heizung installiert, damit Heizung und Warmwasser weiter in Betrieb bleiben.

Tankart: Kellergeschweißte Stahl tanks und doppelwandige Erdtanks/Stahl

Größe	Normalpreis	Aktionspreis
Bis 5.000 Liter	290,- €	170,- €
Bis 7.000 Liter	324,- €	200,- €
Bis 10.000 Liter	348,- €	220,- €
Bis 15.000 Liter	371,- €	260,- €

Pro weitere 10.000 Liter 58,- €

Tankart: Batterietanks Stahl bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktionspreis
1	336,- €	270,- €
2	406,- €	320,- €
3	498,- €	380,- €
4	568,- €	420,- €

Pro weiterer Tank 58,- €

Tankart: Batterietanks Kunststoff bis 2.000 Liter/Stück

Stückzahl	Normalpreis	Aktionspreis
1	336,- €	280,- €
2	452,- €	380,- €
3	568,- €	480,- €
4	684,- €	580,- €

Pro weiterer Tank 58,- €

Alle Preise sind inklusive 19 % Mehrwertsteuer.

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 27

Deutschland hat. Informationen, die unsere Mitglieder teils überrascht aber doch interessiert aufgenommen haben. Den musikalischen Rahmen bilden das „Duo Leipzig“.

An dieser Stelle nochmals ein großes Dankeschön an alle teilnehmenden Mitglieder v. Haus & Grund aus der Region. Die Grußworte an die über 700 Teilnehmer sprach Präsident Kornemann, die Vorsitzende des Bay. Landesverbandes, Dr. Kirchhoff, und der 1. Vors. v. Haus & Grund Nürnberg, RA Gerhard Frieser.

(mehr Infos unter http://www.hausundgrund.de/zvtag_2012_dokumentation.html oder unter www.hausundgrund-nuernberg.de oder Bericht HBZ 7/12 S. 10 u. Programm HBZ 5/12 S. 18)

5) Verlag & Druck- erzeugnisse



Haus & Grund® Info

Das offizielle Organ des Vereins, die „Hausbesitzer-Zeitung“ erscheint 11 x jährlich in einer Auflagenhöhe von ca. 21.000 Exemplaren.

Sie wird nicht nur von den Nürnberger Mitgliedern gelesen, sondern auch von Mitgliedern anderer Vereine. Die Zeitung unterrichtet nicht nur über das interne Vereinsgeschehen, sondern vor allem auch über aktuelle miet- u. steuerrechtliche sowie sonstige Probleme und Gerichtsurteile. Sie berichtet und kommentiert die neuesten wohnungspolitischen Tendenzen.

Drucksachen/Formulare

Das Wohnraum-Mietvertragsformular z.B. liegt nun in der 32. Auflage 2013 vor und berücksichtigt insbesondere Entscheidungen des BGH zur Tierhaltung und die Mietrechtsreform.

Wichtiger TIPP:

Um widersprüchliche Vereinbarungen und damit die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen zu vermeiden, fügen Sie dieser Klausel weder etwas hinzu, noch streichen Sie etwas. Vereinbaren Sie insbesondere keine Anfangs- oder Endrenovierung unabhängig von der Laufzeit des Vertrages (BGH, Urteil v. 14. 05. 2003) – wie z.B. „Bei Auszug hat der Mieter“. Die in § 9a enthaltenen Klauseln entsprechen derzeit, soweit ersichtlich, dem

Stand der BGH – Rechtsprechung. Insbesondere ist die in § 9a Ziff. 3 enthaltene Klausel Urteilen des BGH entnommen, die dort nicht beanstandet wurde (BGH Urt. v. 20.10.2004 AZ: ZR 378/03, Urt. v. 16.02.05 AZ: ZR 48/04, Urt. v. 09.03.05 AZ: ZR 17/04).

Derzeit in der Diskussion ist auch, ob die bisher üblichen Fristen (3, 5, 6 u. 7 Jahre) den Mieter unangemessen benachteiligen und an sich längere Fristen vereinbart werden müssten. Urteile, insbesondere des BGH, die dieser teilweise in der Literatur vertretenen Ansicht folgen, liegen derzeit noch nicht vor. Lediglich ein Hinweis des BGH (Urt. v. 26.09.2007, VIII ZR 143/06) lässt vermuten, dass er demnächst u. U. so entscheiden wird. Um den sicheren Weg zu gehen, wurden entsprechende Fristen in § 9a verlängert.

Fortsetzung auf Seite 31

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2012

Fortsetzung von Seite 29

Besonders bei den Mietverträgen wird den Mitgliedern empfohlen, insbesondere unter Berücksichtigung der Neuregelungen im Mietrecht, keine alten Formulare zu verwenden, sondern nur die jeweils aktuellste Auflage, da andernfalls die Gefahr besteht, ein neues Mietverhältnis bereits mit einem veralteten Formular und möglicherweise nach neuester Rechtsprechung unwirksamen AGB-Klauseln zu beginnen. Auch sollten Mitglieder das kostenlos erhältliche Merkblatt zum Ausfüllen der Verträge beachten. Der Gewerberaumvertrag liegt in Auflage 2011 (23. Aufl.) vor.

Über den Verein können auch zahlreiche Fachpublikationen, herausgegeben vom „Verlag Deutsche Wohnungswirtschaft“, bezogen werden.

Neu ist, dass Haus & Grund sog. Bauverträge seinen Mitgliedern kostenfrei zur Verfügung stellt z.B. einen Einzelgewerk-Handwerkervertrag u. Einfamilienhaus-Schlüsselfertigbau – Vertrag inkl. nützliche Tipps (Download unter <http://www.haus-und-grund.de/handwerkervertrag.html>).

Selbstverständlich erhalten die Mitglieder auf alle Drucksachen verbilligte Preise, die teilweise nur 30% des Verkaufspreises an Nichtmitglieder betragen. Viele

Merkblätter sind zudem für Mitglieder kostenlos. Über das gesamte Verlagsangebot informieren wir sie gerne.

6) Vertretung des Vereins in anderen Organisationen, Landes- u. Zentralverband

- Der Grund- u. Hausbesitzerverein Nürnberg u. Umgebung ist nach dem Münchner Verein zahlenmäßig der zweitgrößte in Bayern. Diese Bedeutung spiegelt sich auch in der Vertretung des Vereins im Landesverband der Bay. Haus- u. Grundbesitzer e.V. wieder. So ist der 1. Vorsitzende des Vereins, Herr RA Frieser, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Herr Frieser vertritt den Landesverband auch als Experte im Rechtsausschuss des Zentralverbandes (HBZ 1/2013 S. 29).
- Der Verein ist Mitglied des „Josef-Humar-Institut e.V. für Boden-, Bau-, Agrar- u. Umweltrecht“. Dieses Institut ist aufgrund seiner Satzung zur Erhaltung und Förderung des Eigentums auf der Grundlage wissenschaftlicher Forschung auf den genannten Gebieten verpflichtet. Vom Institut abgehaltene Fortbildungsseminare, insbesondere zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht, wurden auch von Beratern des Vereins besucht.

- Weiterhin ist der Verein Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag e.V., einer Organisation paritätisch besetzt aus Fachleuten von Justiz, Rechtsanwaltschaft und Wohnungswirtschaftlichen Verbänden, die sich vor allem intensiv an der Diskussion um die Mietrechtsreform beteiligt. Herr RA Frieser vertritt hier den Verein bei den alljährlichen Tagungen.

- Mit dem Bund der Steuerzahler hat der Verein auch auf regionaler Ebene eine engere Zusammenarbeit erreicht. Herr Frieser ist stellv. Vorsitzender im Regionalbeirat Nürnberg des Bundes der Steuerzahler Bayern e.V..

In zahlreichen Schriftwechseln mit der Stadt Nürnberg, Leserbriefen, Stellungnahmen, Interviews mit der örtlichen Presse oder dem Rundfunk und durch Teilnahme an (Informations-) Veranstaltungen wurden die Interessen der Mitglieder in der Öffentlichkeit vertreten. U.a. nimmt RA Herr Frieser regelmäßig an einer v. den NN initiierten Telefonaktion zum Thema „Energetische Sanierung“ als Immobilienexperte teil.

Der Vorstand u. die Vereinsleitung bedanken sich herzlich bei allen Mitgliedern für ihre Solidarität und allen ehrenamtlichen sowie hauptberuflichen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die wertvolle und erfolgreich geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

..... und denken Sie daran:

Mitgliederwerbung ist gut für den Verein und gut für Sie

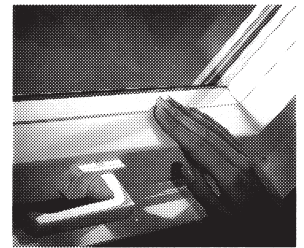
- Wertvolle Preise im Preisausschreiben „Mitglieder werben Mitglieder“ auch in 2013 (HBZ 4 aus 2013/S. 24).
- von Haus & Grund Nürnberg – wertvolle Buchgeschenke oder Beitragsvergütung

Nürnberg, 16.05.2013
gez. RA Gerhard Frieser,
1. Vorsitzender

Die Geschäftsleitung

Sauber, schnell, professionell:

Dachfenster-Renovierung nach Maß!



- Kunststoff-Wohndachfenster passend für alle Fenstergrößen
- Einbau ohne Brech-, Putz- und Folgearbeiten
- pflegeleicht und wartungsarm
- Roto-Öko-Garantie



Fragen Sie Ihren Roto-Partner vor Ort:

A. GÜNTHER

Schreinerei & Innenausbau GmbH

**Merianstraße 36 – 38
90409 Nürnberg
Tel: 0911/ 95 17 120**

Wir übernehmen für Sie außerdem:

- **Sämtliche Reparaturen an Fenstern u. Türen**
- **Treppenrenovierung in Laminat u. Massivholz**



www.hausundgrund-nuernberg.de

ZAUBERHAFFE FENSTER & TÜREN



Für Sanierung und Neubau

QUALITÄT

Beratung, Herstellung, Montage und Kundendienst aus einer Hand.

ERNST MÜLLER GmbH
Rother Straße 40 · 91575 Windsbach
Telefon (0 98 71) 67 77-0

www.mueller-windsbach.de



In eigener Sache (Haus & Grund Nürnberg):

Beratungen für Mitglieder

Sehr geehrte Mitglieder, aus gegebenem Anlass dürfen wir dringend bitten, dass soweit vereinbarte Termine bei Beratern (Wertermittlungs-, Steuer-, Rechtsberatung u.s.w.) nicht wahrgenommen werden können, diese vorher rechtzeitig bei uns abzusagen. In der Regel kommen unsere Berater speziell für Ihre Termine in unsere Geschäftsstelle und haben dann aber unnötige Wartezeiten bis zum nächsten vereinbarten Termin eines Mitgliedes. **Wir bitten deshalb in jedem Falle uns telefonisch Bescheid zu geben, wenn ein Termin nicht wahrgenommen werden kann, da dann diese Termine unter Umständen an andere wartende Mitglieder vergeben werden können.** Außerdem entstehen dann dem Verein keine unnötigen Beraterkosten. Wir appellieren deshalb im Interesse aller Mitglieder an Ihr Verständnis und bitten um Ihre Mitwirkung.