



HAUS & GRUND

Hausbesitzer Zeitung – Informationen für Eigentümer



Aktuell 2015

Einladung:

- Mitglieder-
versammlung
von H&G Nürnberg
- Satzung H&G Fürth

POLITIK/AKTUELLES

Geschäftsbericht des Grund-
und Hausbesitzervereins
Nürnberg und Umgebung e.V.
für das Geschäftsjahr 2014

STEUER/WEG

Reform der Grundsteuer
Keine Verwalterbestellung
ohne Regelung des
Verwaltervertrages



Quast GmbH

- Öltankreinigung • Öltankentsorgung
- Öltanksanierung • Neutankanlagen
- Trinkwasserbepröbung/Boilerentkalkung
- Gefährdungsbeurteilung • Sachverständigenprüfung

Wir sind Ihr Partner!

www.quast-nuernberg.de 90427 Nürnberg · Schnieglinger Straße 180
 info@quast-nuernberg.de Tel. 09 11/5 44 43-0 · Fax 09 11/5 44 43 70

seit 1906

HASPEL

MALERBETRIEB

Wohnräume ganz ohne Stress

Idee, Konzept, Ausführung
 – ob Innen oder Außen,
 Privat oder Geschäftlich –
 wir sind Ihr Ansprechpartner für die
 gesamte Baumaßnahme.

Betriebsinhaberin: Susanne Forstmeier
 Maler- & Lackiermeisterin
 Pillenreuther Straße 98 - 90459 Nürnberg
 FON: 0911 / 44 69 107 - FAX 0911 / 450 86 80
 MAIL: haspel-malerbetrieb@t-online.de
 WEB: www.haspel-malerbetrieb.de

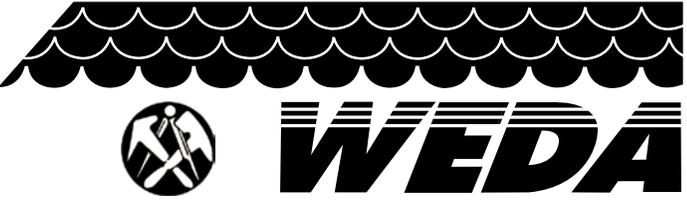
*Putzen nach
Hausfrauenart!*

einfach-sauber-gut.de

- Privathaushalte • Büros
- Treppenhäuser • Ämter
- Ladengeschäfte • Kanzleien
- Großobjekte • Agenturen

und vieles mehr!

Ansprechpartner:
 Carina Forstmeier
 Tel.: 0911 450 86 81
 Fax.: 0911 450 86 80
 E-Mail: info@einfach-sauber-gut.de

Dachdecker-Meisterbetrieb
Spenglerei und eigener Gerüstbau
 Dämmung nach EnEV · Zimmereiarbeiten · Notservice

Tel: 0911/49 39 76
Mobil 0172 / 8 10 32 91

Mosbacher Weg 10 · 91599 Dentlein a.F.

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne. Telefon 0911/376 578 - 125

Undichte Fenster?
 Dichtungen fräst ein:

Glaseri



www.ruehliglas.de

Renovierungsfenster
 ohne Schmutz- und Brecharbeiten

- Rep-Service
- Vordächer
- Duschcabinen
- Haustüren
- Kellerfenster
- Ganzglastüren,
- Fenster in Holz,
- Dachflächenfenster
- Kunststoff, Alu
- Fliegengitter

Leiblstr.12, 90431 Nürnberg
Tel.: 317241 Fax 314597

Ein Meisterbetrieb der Glaserinnung



SANITÄR & HEIZUNG
KOMPLETTBÄDER
SOLARANLAGEN
KUNDENDIENST

In unserer Ausstellung zeigen
 wir Ihnen auf ca. 300m² die
 neuesten Trends für Wohnen,
 Leben und Entspannen.

Besuchen Sie uns!

Berlichingenstr. 1 · 91126 Schwabach
 T: 09122 / 50 78 oder 50 79
 www.meier-haustechnik.com

→ Wir suchen laufend:
Mehrfamilienhäuser
 für unseren aktiven Kundenkreis
Tel. 0911/79 19 91
 Immobilien Brewer 

OLIVER FERGG
IMMOBILIENVERWALTUNG

- Hausverwaltung
- WEG Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

zuverlässig • vertrauenswürdig • kompetent

Kaiserstraße 8 Tel. 0911-2447763
 90403 Nürnberg Fax 0911-224520
 www.fergg-immobilienverwaltung.de



seit 1978

INNUNGSBETRIEB

- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz
- Fassadenanstriche
- Sandsteinrenovierung
- Außenputze
- Innenputze
- Altbaurenovierung
- Um- und Anbauten
- Dachgeschoßausbauten
- Treppenhausrenovierung
- eigener Gerüstbau
- Malerarbeiten

Führt unser Meisterbetrieb
 zu FESTPREISEN aus.
 Eigenleistung möglich!

**91352 Hallerndorf-
 Willersdorf 250**
Telefon 091 95 / 22 79
Fax 091 95 / 71 47
Mobil Closmann
0170 / 834 80 23
Mobil Grau
0174 / 490 38 79



PETER + ERICH
SCHMITT

**DIE SPEZIALISTEN
 FÜR IHRE
 GEBÄUDETECHNIK**

SOLAR HEIZUNG SANITÄR DACHDECKEREI KANAL FLASCHNEREI KAMINSANIERUNG

EINFACH SCHMITTIG

P+E Schmitt oHG · Dorfäckerstraße 41 · 90427 Nürnberg · Telefon (0911) 32 41 60 · WWW.P-E-SCHMITT.DE



Deutsche keine Kulturbanausen

Theater, Museen, Opern, Kinos, Popkonzerte oder Discotheken: Einrichtungen der Hoch- und Populärkultur erfreuen sich in Deutschland immer größerer Beliebtheit. Besuchten im Jahr 1995 nur rund die Hälfte aller Erwachsenen hochkulturelle Angebote, waren es im Jahr 2013 bereits 58 Prozent. Ähnlich entwickelte sich die Nachfrage nach populärkulturellen Angeboten wie Jazz- und Pop-Konzerten oder Musik- und Filmfestivals. Das geht aus einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor, die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) ausgewertet hat.

Private Haushalte in Deutschland haben zuletzt durchschnittlich jeweils 144 Euro für Kulturveranstaltungen ausgegeben, also in der Summe 5,7 Milliarden. Die staatlichen Kulturausgaben lagen bei insgesamt 9,1 Milliarden Euro. Obwohl die staatlichen Ausgaben für Kultur real stagnieren, nutzen immer mehr Menschen entsprechende Angebote.

Über 10 Millionen behinderte Menschen

Im Jahr 2013 lebten in Deutschland 10,2 Millionen Menschen mit einer amtlich anerkannten Behinderung. Dem Statistischen Bundesamt zufolge war im Durchschnitt somit gut jeder achte Einwohner (13 %) behindert. Mehr als die Hälfte davon (52 %) waren Männer.

Der größte Teil, nämlich rund 7,5 Millionen Menschen, war schwerbehindert, 2,7 Millionen Menschen lebten mit einer leichteren Behinderung. Gegenüber 2009 ist die Zahl

Rollenverhalten bei Krediten

Zwar sind Rollenmuster heute weitgehend aufgebrochen, beim Finanzierungsverhalten gibt es aber immer noch eine typische Rollenverteilung. So ist der typische Kreditnehmer bei verheirateten Paaren vorwiegend männlich und auf der Suche nach der Finanzierung für einen Gebrauchtwagen. Dagegen interessiert sich die Mehrzahl der Frauen für Renovierung, Umschuldung oder einen Auto-Kredit.

Auch zwischen den Generationen lassen sich klare Tendenzen erkennen: So steht bei Frauen Anfang 30 die Finanzierung von elektronischen Geräten wie etwa für Küchen- oder Badutensilien im Fokus. Selbst in dieser Generation lassen sich Unterschiede feststellen: Frauen Mitte 30 nutzen Finanzierungen insbesondere für einen Umzug, während weibliche Kreditnehmerinnen Ende 30 auf der Suche nach einer Urlaubsfinanzierung sind.



der Menschen mit Behinderung um 7 % beziehungsweise 673 000 Personen gestiegen.

Behinderungen treten vor allem bei älteren Menschen auf: So waren 73 % der behinderten Menschen 55 Jahre oder älter. Der entsprechende Anteil dieser Altersgruppe innerhalb der nichtbehinderten Menschen betrug demgegenüber nur 32 %.

Mitteilungen aus den Vereinen

Haus & Grund Nürnberg

Herr Triller befindet sich vom 29.06. - 10.07.2015 in Urlaub. Vertretung zu den angegebenen Zeiten.

Anschriften und Öffnungszeiten der Vereine auf Seite 32!

Aus dem Inhalt

Politik

- Neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht.....4
- H&G fordert: Deutschland muss sicherer werden!5
- Tag der Städtebauförderung.....6

Aktuelles

- Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014.....7
- Satzung des Haus- und Grundbesitzervereins Fürth und Umgebung e.V.....17

Steuer

- Reform der Grundsteuer.....28

WEG

- Eigentumswohnung: Behindertengerechter Zugang31

Sonstiges

- Wohnkosten sind leicht gestiegen34

Bücher

- Mietpreisbremse.....34

Sonderberatungen

- Feuchtigkeitschäden in Mietwohnungen.....15

HBZ-Intern

- Anschriften und Öffnungszeiten der Vereine.....32

Titelbild:

Wohnen in der Fürther Straße, die von oben überraschend grün aussieht. Die Nürnberger Weststadt wird wohl mit den geplanten Uni-Campus auf AEG und einer Revitalisierung des Quelle-Areals gegenüber auf Sicht zu dem Stadtteil, bei dem sich Wohnen und Arbeiten am schnellsten verändert.

Impressum:

Herausgeber: Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.

Verantwortlich: Gerhard Frieser, Vorsitzender
Verlag und Vertrieb: Grund- und Hausbesitzerverwaltungs- und Verlagsgesellschaft m.b.H. des Nürnberger Grund- und Hausbesitzervereins
Postfach 2936, 90013 Nürnberg,
Tel.: 0911 - 376 578 - 0, Fax-Nr.: 0911 - 376 578 - 150
Redaktionsleitung: Gerhard Frieser

Redaktion, Anzeigenverwaltung:
Färberplatz 12, 90402 Nürnberg
Tel: 0911 - 376 578 - 125, Fax: 0911 - 376 578 - 150

Titelfoto: T. Tjiang

11 Ausgaben im Jahr.

Alle redaktionellen Beiträge geben grundsätzlich die Meinung des Verfassers wieder.

Die Hausbesitzer-Zeitung ist für Mitglieder folgender Vereine im Mitgliedsbeitrag enthalten: Nürnberg, Fürth, Hersbruck, Hof, Kulmbach, Schwabach, Lauf, Schweinfurt, Ansbach und Herzogenaurach.

Neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht

Statistisches Bundesamt errechnet zukünftige Bevölkerungszahl

Ende April 2015 hat das Statistische Bundesamt in Wiesbaden die sogenannte 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Umgangssprachlich könnte das Machwerk als „Bevölkerungsprognose“ bezeichnet werden, methodisch bedient es sich bekannter Fakten der Bevölkerungsstatistik und berechnet die wichtigsten Kennzahlen der Bevölkerung in Deutschland unter bestimmten Annahmen bis in das Jahr 2060 fort.

Nach dem jüngsten Anstieg der Zahl der nach Deutschland kommenden Zuwanderer wird insbesondere dieser Umstand in das neue Zahlenwerk aufgenommen und sorgt für einen deutlich langsameren Rückgang der Bevölkerungszahl als bisher angenommen. Nach Einschätzung der Sta-

tistiker wird die Bevölkerungszahl im Jahr 2060 etwa 67,6 bis 73,1 Millionen betragen. Dies sind rund zweieinhalb bis etwas mehr als drei Millionen Einwohner mehr zum selben Stichtag, als das Statistische Bundesamt noch in der letzten Ausgabe aus dem Jahr 2009 angenommen hatte. Derzeit leben in Deutschland rund 81 Millionen Menschen. In den nächsten fünf bis sieben Jahren wird die Bevölkerungszahl nach Berechnungen der Statistiker noch steigen, aber dann deutlich abnehmen. Diese Einsicht hat sich im Vergleich zur vorherigen Ausgabe der Berechnungen damit nicht verändert.

Gleiches gilt für die zweite Hauptaussage der Studie: In Deutschland werden in Zukunft deutlich mehr alte Menschen le-

ben. Im Jahr 2060 werden den Statistikern zufolge 22 bis 23 Millionen Menschen 65 Jahre oder älter sein. Damit wird jeder dritte Bürger dieser Altersgruppe angehören, während es heute nur jeder fünfte ist. Gleichzeitig wird die Zahl der Jüngeren drastisch abnehmen. Aktuell leben 15 Millionen Menschen in Deutschland, die unter 20 Jahre alt sind – diese Altersgruppe wird auf 11 bis 12 Millionen im Jahr 2060 zurückgehen.

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dabei von 18 Prozent auf 16 Prozent sinken. Einen noch stärkeren Rückgang wird die Gruppe der möglichen Erwerbsfähigen erleiden. Die Zahl der 20- bis 64-Jährigen wird dem Bundesamt zufolge ab 2020 deutlich zurückgehen. Während im Jahr

2013 noch 49 Millionen in Deutschland zu dieser Altersgruppe gehörten, werden es im Jahr 2060 je nach Größe der Zuwanderung 34 oder 38 Millionen sein. Der Anteil der 20- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sinkt damit von 61 Prozent auf 51 oder 52 Prozent.

Ebenso wird sich die Zahl der sogenannten Hochbetagten erheblich erhöhen: Im Jahr 2013 lebten 4,4 Millionen 80-Jährige und ältere in Deutschland, dies entsprach 5,4 Prozent der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit fast 10 Millionen im Jahr 2050 den bis dahin höchsten Wert erreichen. Zwischen 2050 und 2060 sinkt dann die Zahl der Hochbetagten auf rund 9 Millionen. Es ist somit damit zu rechnen, dass in 50 Jahren etwa 13 Prozent der Bevölkerung 80 Jahre und älter sein wird.

Torsten Weidemann



Einladung zur Mitgliederversammlung von Grund & Haus Nürnberg

Der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.

lädt seine Mitglieder ein zur Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2015, am Freitag, den 26. Juni 2015, 15.00 Uhr im Hotel „Arvena Park“ am Franken-Center, Langwasser, Görlitzer Straße 51, 90473 Nürnberg (U – Bahn „Langwasser-Gemeinschaftshaus“ oder „Langwasser-Süd“, Parkmöglichkeiten am Hotel oder Parkhaus „Franken-Center“)

Tagesordnung

- | | |
|---|---|
| Top 01: Begrüßung der Mitglieder und Eröffnung | Top 04: Beschluss über die Entlastung des Vorsitzenden u. der Vorstandschaft für das Geschäftsjahr 2014 |
| Top 02: Aussprache über den Geschäftsbericht 2014 (abgedruckt in der Ausgabe 06/15 der HBZ) | Top 05: Wahlen zur Vorstandschaft |
| Top 03: Aussprache über den Jahresabschluss u. Kassenbericht 2014 (abgedruckt in der Ausgabe 05/15 der HBZ) | Top 06: Haushaltsplan 2015 |
| | Top 07: Anträge und Verschiedenes |

Referate: **Fensteraustausch + Lüftung** – Weniger Schimmel mit KfW-Fördermitteln
Dipl.Ing. Andrea Huss, Architektin u. Sachverständige ZV EnEV

Als Immobilieneigentümer richtig versichert?, Walter Maier, Bay. Hausbesitzerversicherung a.G.

Nach § 4 der Satzung des Vereins haben die Mitglieder Zutritt und Stimmrecht nur nach Erfüllung der Beitragspflicht. Der Einlaß ist deshalb nur nach Vorlage der gültigen Mitgliedskarte oder der Beitragsquittung möglich. Das Stimmrecht muß persönlich ausgeübt werden und ist nicht übertragbar. Anträge zur Mitgliederversammlung müssen satzungsgemäß schriftlich bis spätestens zum 16. Juni 2015 bei der Geschäftsstelle eingegangen sein.

Wir laden alle Mitglieder herzlich zur Teilnahme an der Versammlung ein und bitten um rege Beteiligung.

Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.

RA Gerhard Frieser, Vorsitzender

H&G fordert: Deutschland muss sicherer werden!

Zahl der Wohnungseinbrüche erreicht neuen Höchststand

„Deutschland muss sicherer werden!“ Das forderte der Hauseigentümergebund Haus & Grund Deutschland heute in Berlin, nachdem die neue Kriminalstatistik veröffentlicht wurde. Danach erreichte die Zahl der Wohnungseinbrüche im vergangenen Jahr mit 152.000 den höchsten Stand seit 15 Jahren. „Hauseigentümer und Mieter sind verunsichert und fühlen sich in ihren vier Wänden nicht mehr sicher. An dieser Situation etwas zu ändern, ist in erster Linie Aufgabe des Staates“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann die Zahlen.

Die Länder müssten dafür sorgen, dass die Polizei in den einzelnen Stadtvierteln wieder sichtbar wird. Und sie müsse ver-

nünftig ausgerüstet sein, was insbesondere im Kampf gegen die organisierte Kriminalität, die für immer mehr Einbruchdiebstähle verantwortlich ist, entscheidend sei, forderte der Verbandschef. Kornemann ergänzte, dass auch die vollkommen überlastete Justiz wieder in die Lage versetzt werden müsse, schnell und wirkungsvoll Einbruchskriminalität zu verfolgen. „Es kann nicht sein, dass wir nach Einführung der Mietpreisbremse die Gerichte mit Streitigkeiten über die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete beschäftigen, statt Kriminelle zu verfolgen und zu bestrafen“, so Kornemann.

Alexander Wiech

Kommentar

Erfreuliche Normalität

Jugendliche spielen außerhalb der Öffnungszeit auf einem städtischen Bolzplatz. Die Anwohner fühlen sich vom Lärm gestört, sind aber machtlos, weil die Kommune nichts dagegen unternimmt. Die Bahn baut eine neue ICE-Strecke. Die Nachbareigentümer müssen dies hinnehmen, weil die Strecke ordnungsgemäß genehmigt ist. Im Nachbarhaus wird ein Billard-Cafe eröffnet. Den von diesem ausgehenden Lärm muss der Nachbareigentümer akzeptieren, weil das Cafe zulässig ist.

Auf den ersten Blick haben diese Fälle nichts gemeinsam. Erst durch die Rechtsprechung der deutschen Justiz haben sie eine Gemeinsamkeit bekommen. Für alle galt: die benachbarten Eigentümer konnten die Beeinträchtigungen weder verhindern noch bekamen sie eine Entschädigung. Sie hatten sie schlicht zu dulden. Den Mietern hingegen gewährten die Richter großzügig

eine Mietminderung – in diesen Fällen zwischen 5 und 50 Prozent.

Diese Rechtsprechung war eine Absurdität, die aus vermietenden Eigentümern Bürger zweiter Klasse machte. Der Bundesgerichtshof hat sie jetzt beendet. Es gilt fortan, dass eine Mietminderung nur dann in Betracht kommt, wenn der Vermieter die Beeinträchtigung nicht tatenlos erdulden muss oder er selbst einen Anspruch auf Entschädigung gegen denjenigen hat, der die Beeinträchtigung verursacht.

Mit dem Urteil bringt der BGH ein Stück Normalität in das Mietrecht. Mieter und Eigentümer werden im Verhältnis zu störenden Dritten endlich gleich behandelt – eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Nach Jahrzehnten der Benachteiligung ist das jetzt ein Grund zur Freude!

Kai H. Warnecke
Hauptgeschäftsführer



Liebe Hausbesitzer, mieten ist cleverer. Zumindest bei der Heizung.

Mit **WÄRME KOMFORT** bieten wir Ihnen eine **moderne, effiziente Heizungsanlage und ein umfassendes Servicepaket**. Mehr Informationen telefonisch unter 0911 802-58200 oder im Internet unter www.n-ergie.de/waermekomfort

Heizung schon ab
80 Euro pro Monat.
Jetzt auch für Sie
als Vermieter.



Haus & Grund Nürnberg

Telefonberatung
jeden Mittwoch von 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

H&G Nürnberg verlängert am Mittwoch seine Telefonsprechzeiten der Rechtsberatung durch Herrn Rechtsanwalt Auge. Herr RA Auge steht für Mitglieder nach Terminvereinbarung in der Zeit von 14.00 Uhr – 15.30 Uhr auch für persönliche Beratungen zur Verfügung.

Tag der Städtebauförderung

Bessere Einbindung privater Eigentümer erforderlich

Anlässlich des Tags der Städtebauförderung am 9. Mai forderte der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland Bund, Länder und Kommunen auf, die privaten Hauseigentümer stärker in die Stadt- und Quartiersentwicklung einzubinden. „Gemeinsam mit den privaten Eigentü-

mern gelingt die Aufwertung innerstädtischer Quartiere erkennbar reibungsloser“, betonte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann. Dies hätte das jüngst abgeschlossene Forschungsvorhaben KiQ – Kooperation im Quartier gezeigt. Dabei hätten Kommunen, die beteiligten Eigentümer und der jeweilige Haus & Grund-Verein im Rahmen eines koordinierten Vorgehens an einem Strang gezogen.

Haus & Grund begrüßte den Antrag der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD, wonach die Bundesmittel für die Städtebauförderung mindestens auf dem aktuellen Niveau fortgeführt werden sollten, die Bürger aktiv zu beteiligen sind und eine abgestimmte Strategie zur sozialen Integration entwickelt werden soll. „Bei der Quartiersentwicklung ist entscheidend, die betroffenen Menschen von Anfang an mitzunehmen und mit ihnen auf Augenhöhe zu verhandeln. Dann funktioniert Stadtentwicklung auch mit vielen Akteuren“, unterstrich Kornemann.

Alexander Wiech

H&G fordert unabhängige und qualifizierte Energieberatung

Bundesweit einheitliche Standards notwendig

Sanierungswillige Hauseigentümer sind auf eine unabhängige und qualifizierte Energieberatung angewiesen. Die Bundesregierung sollte deshalb bundesweit einheitliche Qualifikationsstandards für Personen festlegen, die die Bezeichnung Energieberater tragen möchten. Das forderte der Hauseigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin.

„Die Energiewende stellt jeden einzelnen Hauseigentümer vor große finanzielle und technische Herausforderungen. Um diese bewältigen zu können, müssen die Eigentümer kompetent begleitet werden. Es ist Aufgabe der Bundesregierung, für diese qualifizierte Energieberatung zu sorgen“, forderte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann.

Wer sich Energieberater nennen möchte, sollte nach Auffassung von Haus & Grund technologieoffen und umfassend beraten können. Zudem sollte er die persönliche und finanzielle Situation des Eigentümers mit in den

Blick nehmen können. Kornemann appellierte an die Bundesregierung, energetische Beratungsdienstleistungen unbürokratisch zu fördern. „Die zunehmende Unübersichtlichkeit der Angebote verunsichert die Eigentümer. Mehr Klarheit schaffte hier mehr Sicherheit und Vertrauen“, unterstrich Kornemann.

Alexander Wiech

Sauber, schnell, professionell:

Dachfenster-Renovierung nach Maß!



- Kunststoff-Wohndachfenster passend für alle Fenstergrößen
- Einbau ohne Brech-, Putz- und Folgearbeiten
- pflegleicht und wartungsarm
- Roto-Öko-Garantie Ein Stück Zuhause



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

Fachliteratur finden Sie in unserem Internet-Shop



www.hausundgrund-nuernberg.de

! Einladung zum Grundlagen-Seminar

Der GRUND- UND HAUSBESITZERVEREIN NÜRNBERG UND UMGEBUNG E.V. lädt seine Mitglieder und Nichtmitglieder ein zu einem Seminar mit dem Thema:

„Mieterhöhung bei Wohnraum und Gewerbe - Vereinbarung und Berechnung“

Referenten: RA` in Angela Hitz, Haus & Grund Nürnberg u. Frank Fischer (Immobilienwirt - DIA), Haus & Grund Nürnberg

Zeit: Donnerstag, 16. Juli 2015, 15.00 Uhr – ca. 18.00 Uhr

Ort: Konferenzraum des Vereinshauses im II. OG, links, Färberplatz 12, Nürnberg (U – Bahn „Opernhaus“, Parkhaus „Jakobsplatz“) Wegbeschreibung unter www.hausundgrund-nuernberg.de

Tagungsbeitrag: Mitglieder € 40.- / Nichtmitglieder € 80.- (bei Seminarbeginn in bar zu entrichten)

Mindestteilnehmerzahl: 7 Personen, Teilnahme auf 28 Personen begrenzt

Um vorherige Anmeldung unter Tel.: 0911/ 376578 0 wird gebeten!

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

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.

Die Mitglieder

Der Mitgliederstand betrug am 31.12.2014: 10.080 (VJ: 9.995)

Die Zahl der Eintritte neuer Mitglieder lag bei 473 (VJ: 509). Die Zahl der Austritte ging leicht zurück 2014: 304 (VJ: 309). Soweit uns Gründe für den Austritt bekannt gegeben wurden, lag der Grund überwiegend im Verkauf oder der Übertragung betreffender Immobilien. Die Mitgliederentwicklung ist aber stabil.

Der Vorstand

Der Vereinsvorstand setzte sich im Jahr 2014 wie folgt zusammen:

Gerhard Frieser, Vorsitzender

Christa Helm, stellv. Vorsitzende

und den weiteren Vorständen:

Arnulf Deffner, Schriftführer

Matthias Gast

Dieter Herzog

Dr. Joachim Kottke

Dr. Rainer Schaefer

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 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 Kreitinger, Rechtsberatung

RA Joachim Schrätz, Rechtsberatung

Ass. Hermann Triller, Rechtsberatung

Frank Fischer (Fachwirt DIA), Beratung u. Dienstleistung

Dagmar Schmidt, EDV, Buchhaltung

Gabriele Hildesheim, Sekretariat

Alexandra Fischer, Schaltdienst, Mitgliederverwaltung

Margit Meisinger, Schaltdienst

Andrea Raab, Schaltdienst (ab 2014)

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).

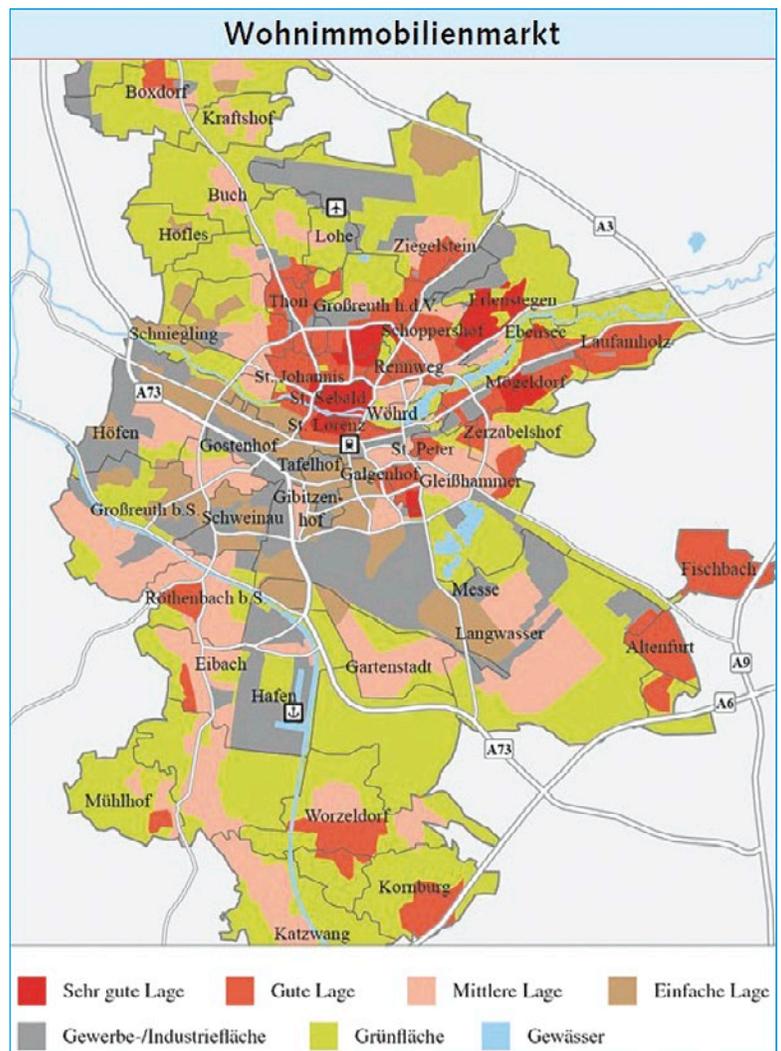
1. Aufgaben des Vorstandes, Wahrung der Interessen von Haus- und Grundbesitz

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

Immobilienmarkt Nürnberg

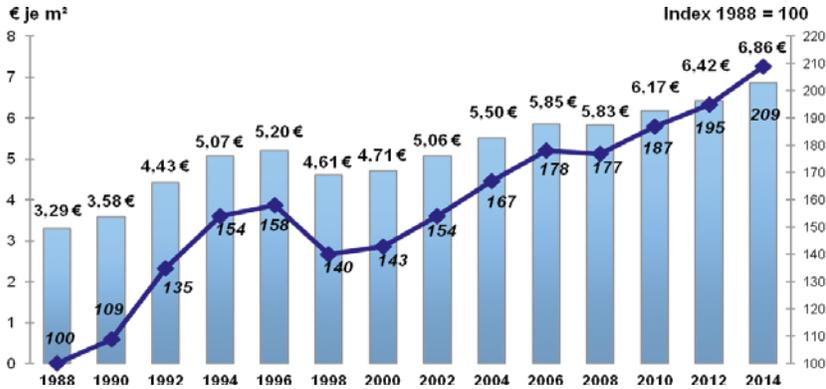
Die Preiskurve für Kaufpreise auf dem Nürnberger Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich insgesamt weiter nach oben. Während die unteren Preisgrenzen im ersten Halbjahr 2014 in nahezu allen Lagen und Segmenten stabil blieben, haben die Preisobergrenzen fast überall gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen sind in der Spitze auf 4.500 Euro gestiegen, in einfachen Lagen auf 1.800 Euro. Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage stiegen auf 1 Mio. Euro und mehr. Das Mietsegment verzeichnete leichte Preisanstiege in den einfachen, guten und sehr guten Lagen. Dies geht aus dem von Engel & Völkers veröffentlichten „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2014/2015“ hervor. Die hohe Nachfrage und das geringe Wachstumspotenzial werden nach Einschätzung von Engel & Völkers auch im Jahr 2015 die Wohnimmobilienpreise in allen Lagen und Segmenten weiter steigen lassen. Für diese Entwicklung spricht im Eigentumswohnungsmarkt das zunehmende Interesse institutioneller Anleger an Wohnraum in Nürnberg. (Quelle: Engel & Völkers)

Fortsetzung auf Seite 8



Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Abb. 1: Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Nettokaltmieten nach Mietspiegel) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 1988 - 2014



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Fortsetzung von Seite 7

Die Entwicklung der Nürnberger Mieten

Nach dem aktuellen (2014) F+B Mietspiegelindex liegt Nürnberg aber im bundesweiten Mietenranking allenfalls auf Platz 45 mit lediglich knapp 9% über dem Bundesdurchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten (€ 6,28). Index 2013, HBZ 4/2014, S. 8.

Ab August 2014 gilt auch der aktualisierte Mietspiegel der Stadt Nürnberg, an dem der Verein sich beratend u. kostenmäßig beteiligt. Herr Frieser, Herr Gast u. Dr. Schaefer nahmen an zahlreichen Besprechungen des Arbeitskreises „Mietspiegel“ der Stadt Nürnberg teil. HBZ 9/2014, S. 9.

Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg, HBZ 9/2014, S. 7. siehe Abbildung 1 und 2

Bevölkerungsentwicklung

siehe Abbildung 3

Abb. 2

Stadt Nürnberg Nettokaltmieten 2013

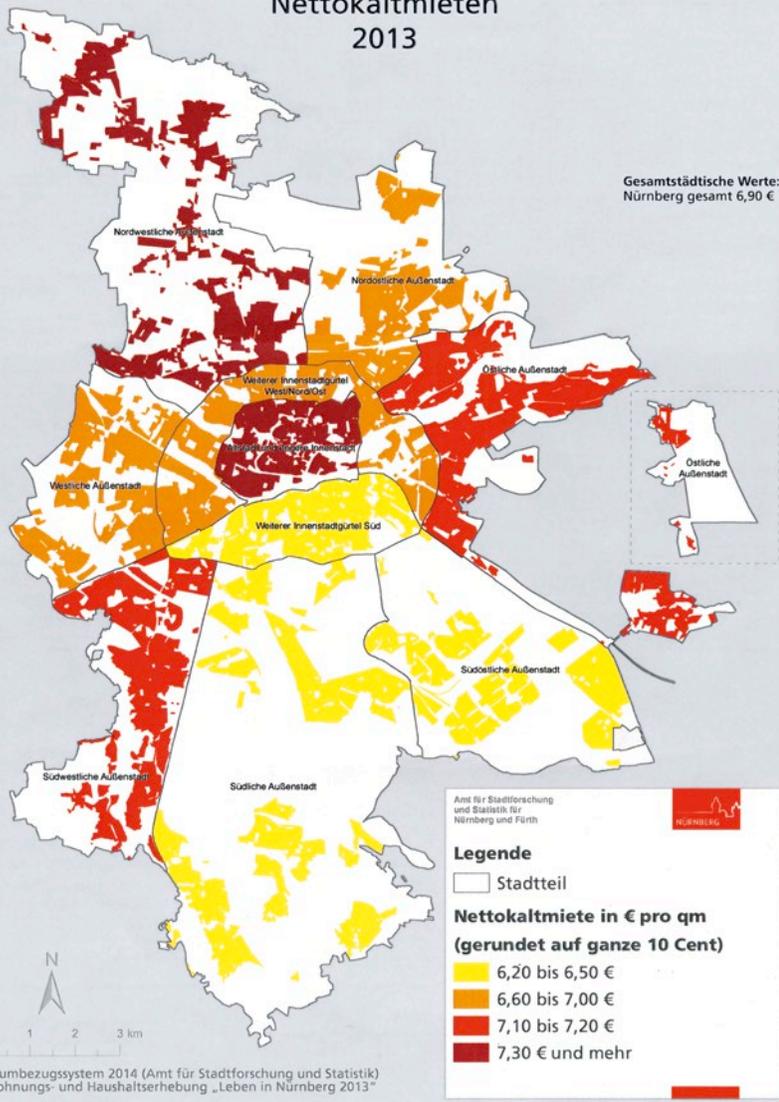
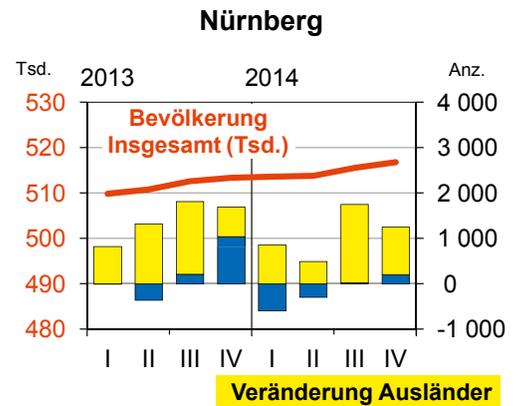
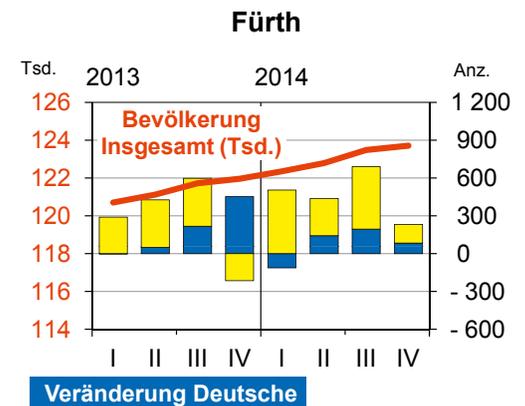


Abb. 3: Bevölkerung insgesamt und Veränderung Deutsche/Ausländer im Quartal



Quelle: Einwohnermelderegister Nürnberg und Fürth



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den Jahren 2009 bis 2014 (Neubauwohnungen)

siehe Abbildung 4 und 5
(So lebt Bayern HBZ 1/15, S. 35)

Neue Gesetze und Änderung

Alles beherrschende Themen waren natürlich im Berichtszeitraum die Einführung der 15% Kappungsgrenze und Mietpreisbremse.

Gegen die Einführung der Kappungsgrenze in Bayern hat Haus & Grund Nürnberg unter finanzieller Beteiligung der Verbände Popularklage zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof erhoben, da wir der Ansicht sind, dass die Aufnahme der Stadt Nürnberg oder auch anderer Kommunen in den Anwendungsbereich der Kappungsgrenzensenkungsverordnung auch gegen bay. Verfassungsrecht verstößt. Eine Entscheidung steht noch aus. Der Zentralverband unterstützt daneben eine Klage v. Haus & Grund Berlin gegen die Ermächtigungsgrundlage im BGB in einem Zivil-

revisionsverfahren zum BGH. Haus & Grund Bayern unterstützt eine ähnliche Klage v. Haus & Grund Weilheim.

(BGH, HBZ 9/14, S. 4; Bremsen Sie die Kappungsgrenze aus, HBZ 1/14, S. 11; 2/14, S. 6)

Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) und Bestellerprinzip für Maklerleistungen

Mit Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse) zum 01. Juni 2015 greift der Gesetzgeber massiv und in vollkommen unverhältnismäßiger Weise in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 GG) und in die Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG ein. Dies belegt auch ein v. Haus & Grund in Auftrag gegebenes Gutachten zweier namhafter Verfassungsrechtler (Download: www.hausundgrund.de).

Die Mietpreisbremse ist schlechthin ungeeignet, die mit ihr verfolgten Ziele, die Wohnungsnot zu bekämpfen, den Markt für einkommensschwäche-

re Bevölkerungsgruppen zu öffnen und zugleich die Gentrifizierung zu verhindern, zu erreichen. Vielmehr begünstigt die Mietpreisbremse die weitere Wohnraumverknappung und fördert die qualitative Verschlechterung des Mietwohnungsbestandes.

Darüber hinaus greift die Mietpreisbremse in bestimmten Fallkonstellationen auch in die Substanz des Eigentums ein. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen.

Schon heute ist die private Vermietung – auch ohne die Mietpreisbremse – ein Nullsummenspiel, bei 8,5 Prozent der privaten Vermieter führt die Vermietung sogar zu Verlusten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin. Diese Situation wird durch die Mietpreisbremse noch verstärkt. Wie die Deutsche Bundesbank, der Sachverständigenrat zur Begut-

Fenster – Reparatur
Rudolf Bächtle
 Inhaber Stefan Koschny
 • Spezialist für alle Fabrikate
 • Schnell – gewissenhaft – ehrlich
 • **Einbruchschutz**
 (geprüfte Fenster und Türsicherungen
 • Größtes, mobiles Ersatzteillager
 – alter Beschläge – im Raum N/FÜ/ER
 Tel. 09 11/75 32 75 - Fax 09 11/98 33 680
 Mobil 01 70/ 4 57 24 28

✂----- ausschneiden und aufbewahren

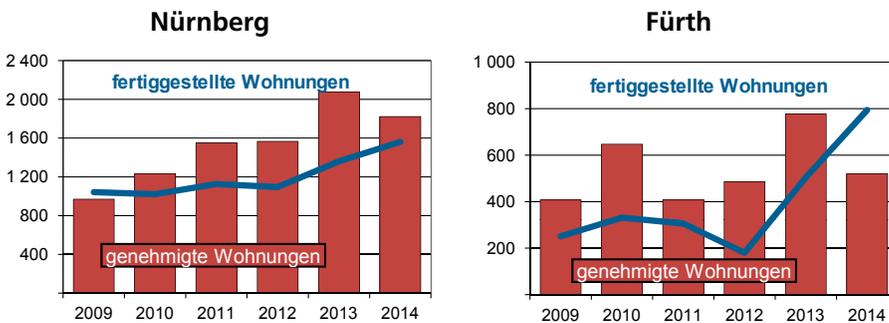
HC 24 HomeCompany

Vermieten Sie Ihre Wohnung oder Ihr möbliertes Zimmer in Nürnberg, Fürth, Erlangen und Umgebung an unsere allerbesten Firmenkunden.

(0911) 19 44 5, nuernberg@hc24.de
 Adam-Klein-Straße 32, 90429 Nürnberg.
 www.hc24.de
 HC24 – HomeCompany – Nürnberg
 Zehn Mal in Süddeutschland.

Fortsetzung auf Seite 10

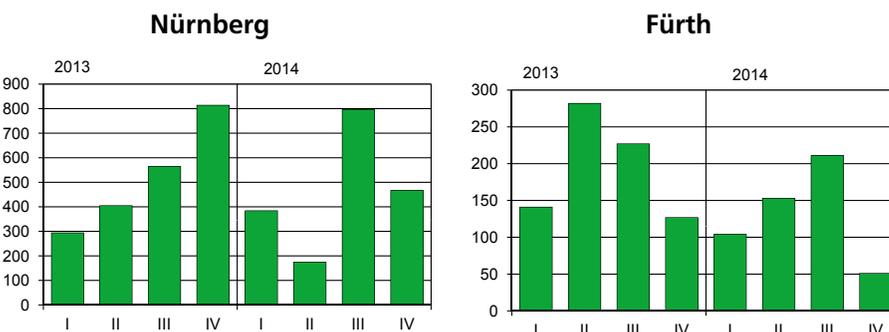
Abb. 4: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den Jahren 2009 bis 2014 (Neubauwohnungen)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen ist im Jahr 2014 in beiden Städten auf den höchsten Stand der letzten 6 Jahre gestiegen. Die Baugenehmigungen zeigen aber bereits eine leicht rückläufige Tendenz.

Abb. 5: Baugenehmigungen im Wohnungsbau (nur Neubau) - Anzahl Wohnungen im Quartal



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Im gesamten Jahr 2014 betrug der Rückgang der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau in Nürnberg -12,3 %. Allerdings wurden vermehrt Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden genehmigt, in Nürnberg waren es 266 Wohnungen und damit doppelt so viele wie im Jahr zuvor.

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 9

achtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und das Institut für Weltwirtschaft Kiel lehnt Haus & Grund Deutschland eine Mietpreisbremse als volkswirtschaftlich schädlich, wohnungspolitisch kontraproduktiv und verfassungsrechtlich bedenklich ab.

Die Wohnraumsituation z.B. in Nürnberg ist in keiner Weise mit Städten wie z.B. in München vergleichbar. Für Nürnberg sehen wir schon die Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt, wonach die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet“ sein muss. Es bestehen deshalb unsererseits bereits rechtliche Bedenken gegen eine Aufnahme in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse.

In jedem Falle bestraft man durch die geplanten Reglementierungen gerade die Vermieter, die in der Vergangenheit moderate Mieten verlangt haben bzw. weit unter dem ortsüblichen Niveau vermietet haben. Die gilt insbesondere für strukturschwache Bereiche in Nürnberg (z.B. Südstadt), wo Vermieter die z.B. aus dem sozialen Wohnungsbau kommen, dringend darauf angewiesen sind, ihre Miete Schritt für Schritt an ein ortsübliches Niveau heranzuführen, um Mittel für die Anpassung der Immobilien an ein zeitgemäßes Niveau zu mobilisieren.

Im Übrigen zwingt man durch solche Signale zurückhaltende Vermieter gerade dazu, auch dafür zu sorgen, sich jetzt mehr an der ortsüblichen Miete zu orientieren und regelmäßiger die Miete anzupassen. Folglich wird Mietern damit ein Bärendienst erwiesen.

Wenn in Nürnberg Probleme bestehen, liegen die im Bereich des sozialen Wohnungsbaues, die durch Mietpreisbremsen für freifinanzierte Wohnungen, keinesfalls, schon funktional nicht zu lö-

sen sind. Hier hilft auch nur die Förderung v. Sozialwohnungen attraktiver zu machen, um den Wohnungsbau diesbezüglich anzukurbeln.

Das Problem in Städten wie Nürnberg ist im freifinanzierten Wohnungsbau allenfalls ein qualitatives Wohnungsproblem, wonach Wohnungen in Wunschgebieten mit Wunschausstattung derzeit nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Von Wohnungsnot i.S.v. § 558 BGB kann nicht die Rede sein. Diese Situation ist nur durch Förderungen qualitativ hochwertigen Wohnungsbaus mit entsprechender Ausweisung von geeigneten Flächen zu meistern.

Verschärfung der Marktsituation ist unmittelbare Folge

Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, das mit ihr verfolgte Ziel zu erreichen: nämlich die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen.

Mieten steigen nur an Orten, an denen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Das Angebot aber wird durch eine staatlich begrenzte Miete nicht größer. Vielmehr werden ausschließlich Personengruppen mit hohem Einkommen von einer solchen Lösung profitieren, da sie sich aufgrund ihrer Solvenz gegenüber niedrigeren Einkommensgruppen durchsetzen und günstigen Wohnraum bekommen. Gleichzeitig wird durch die gedrosselten Mietpreise mehr Wohnfläche erschwinglich. Die Folge: der betroffene Markt wird noch attraktiver, gleichzeitig werden weniger Mietinteressenten bereit sein, auf vermeintlich unattraktivere Wohnungsmärkte auszuweichen. Die Mietpreisbremse wird also den Markt noch weiter verengen und die Gentrifizierung (be)fördern.

Verschlechterung der Wohnqualität und Umwandlung von Miet- in Wohneigentum

Zulasten der Mieter wird sich mit Einführung der Mietpreisbremse die Qualität des Wohnraumbestandes verschlechtern.

Investitionen in Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr finanzieren, denn die Kosten für die Durch-

DR. ENDRESS & PARTNER GbR
RECHTSANWÄLTE



DR. UWE WIRSCHING
Fachanwalt für Verkehrsrecht

MICHAEL ZWARG
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

THEO PLEYER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Forderungseinzug

ALEXANDER GRÜNERT
Fachanwalt für Erbrecht
Verkehrsrecht, Energierecht,
Forderungseinzug

SYLVIA BEYER
Fachanwältin für Versicherungsrecht

THORSTEN DÜRR
Mietrecht, VertragsR

MICHA SCHÄFER
Verkehrsrecht inkl. Owi-/Strafrecht,
IT-Recht

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



Beratungsleistung für Mitglieder von Haus & Grund Nürnberg

„Allgemeine Immobilienberatung“

durch Herrn Michael Koepnick (keine Rechtsberatung!)

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 bestmöglichst. Chancen nutzen – Fehler und Risiken vermeiden
- **Verkauf – Mehrfamilienhaus:** Verkaufserfolg ist planbar, welcher Preis kann erzielt werden?
- **Augen auf beim Immobilienkauf:** Kaufen mit Konzept, Kosten sparen, Fallen erkennen.
- **Finanzierung/Förderung:** Bei Kauf, Modernisierung, Umschuldung etc. LABO, KfW usw.
- **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen
- **Immobilie im Erbfall:** Optimale Nutzung, Verwertung, wirtschaftlich sinnvolle Regelungen bei Erbengemeinschaften usw.
- **Immobilienentwicklung:** z. B. Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau, An- und Aufbau, Nachverdichtung

Herr Koepnick ist gelernter Bankkaufmann und seit 40 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Die Beratungen finden zweimal im Monat in der Geschäftsstelle statt und zwar Montag, nachmittags in der Zeit von 14 Uhr - 16 Uhr, aber nur mit Terminvereinbarung unter 0911 / 376 578 - 0.

Haus & Grund Nürnberg

führung dieser Maßnahmen werden aufgrund der zunehmenden Bau- und Bauhandwerkskosten weiter steigen. Ohne entsprechende Refinanzierung durch die Miete müssen Investitionen künftig auf das dringend notwendige Maß reduziert werden.

Vor diesem Hintergrund und den zeitgleich ständig steigenden energetischen Anforderungen werden insbesondere private Vermieter ein zunehmendes Interesse daran haben, ihre Wohnung zu veräußern. Durch die Umwandlung in Wohnungseigentum sinkt dann das Mietwohnungsangebot zusätzlich.

Ideenlose Klientelpolitik statt moderner Wohnungspolitik – Haus & Grund befürchtet Verschärfung der Probleme

„Das Festhalten der Bundesregierung an der Mietpreisbremse zeugt von ideenloser Klientelpolitik statt von einer sozial orientierten Wohnungspolitik.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann die Einführung. Alle Experten seien sich einig, dass die in einigen Städten bestehenden Probleme mit der Mietpreisbremse eher verschärft als gelöst würden. Statt potenzielle Inverstoren abzuschrecken, sollte die Politik Bauwillige ermuntern zu investieren.

Als die zwei zentralen Kritikpunkte nannte Kornemann:

- Die Mietpreisbremse schützt nicht Mieter, sondern finanzstarke Wohnungssuchende, die sich künftig mehr Wohnraum zu geringeren Mieten leisten können.
- Beliebte Stadtteile werden durch die Mietbegrenzung noch attraktiver. Die Nachfrage steigt dort weiter, ohne dass gleichzeitig das Angebot im gleichen Umfang ausgeweitet wird.

Ähnlich äußerten sich in der Vergangenheit die Bundesbank, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung, das Institut für Weltwirtschaft, die Wirtschaftsweisen sowie Verfassungsrechtler der Berliner Humboldt-Universität. „Die Mietpreisbremse ist ein Schlag ins Gesicht von Millionen Bürgern, die zwei Drittel der Mietwohnungen bereithalten und damit die gute Wohnraumversorgung in Deutschland sichern“, bilanziert Kornemann.

Wesentliche Regelungen zur Mietpreisbremse

▶ **§ 556d BGB – Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

Die Landesregierungen dürfen für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen. In diesen Gebieten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen können von der Verordnungsermächtigung wiederholt aber nur bis spätestens zum 31. Dezember 2020 Gebrauch machen.

▶ **§ 556e BGB – Berücksichtigung der vorherigen Miethöhe oder aufgewendeter Modernisierungskosten**

Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Miete, die oberhalb der zulässigen Höchstmiethöhe liegt, darf auch bei der Wiedervermietung verlangt werden. Modernisierungskosten, die für innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind, dürfen auf die zulässige Mietobergrenze entsprechend der Regelung der Modernisierungsmieterhöhung aufgeschlagen werden.

▶ **§ 556f BGB – Ausnahmen**

Die Vermietung neu errichteter sowie die erste Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen ist von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.

▶ **§ 556g BGB – Auskunft- und Rückforderungsanspruch des Mieters**

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Auskunftsanspruch über die preisbindenden Tatsachen, wenn er diese nicht selbst ermitteln kann. Beanstandet der Mieter die Zulässigkeit der Miethöhe (qualifizierte Rüge), so steht ihm ein Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter für künftige die zulässige Höchstmiethöhe überschreitende Mietbeträge zu.

▶ **§§ 577a, 577b BGB – Änderungen**

Für Staffelmieten gelten die Mietobergrenzen für jede Staffel, bei Indexmieten gilt die Mietbegrenzung nur für die vereinbarte Ausgangsmiete.



RA Christopher Auge

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kernstraße 5 · 90429 Nürnberg
Tel.: 0911/277 866 0 · Fax: 0911/277 866 60
E-mail: Kanzlei@Kanzlei-Auge.de

Die Verbände konnten schließlich doch noch erreichen, dass Neubauten vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausgenommen sind und durchgeführte Modernisierungen bei der Bemessung der Vormiete Berücksichtigung finden. Ebenso ist es gelungen, die Reduzierung der Miete aufgrund unzulässiger Höhe erst ab einer qualifizierten Rüge des Mieters zuzulassen, und nicht schon ab dessen ungerügter Zahlung. Dies vermeidet u.U. hohe Nachzahlungsansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter.

Umsetzung durch Landesrecht

Anders wie beim Bestellerprinzip können u. müssen die Landesgesetzgeber nun ab 01.06.2015 erst eine Verordnung erlassen, die die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten benennt. Dies ist aber bei Weitem nicht so einfach, wie es bei der Kappungsgrenze der Fall war und z.B. hier das Land Bayern mit schlechtem Beispielvoraus voraus ging. An den Erlass einer solchen Verordnung sind nun zahlreiche Bedingungen geknüpft.

Fortsetzung auf Seite 12

Sie suchen Lösungen für Ihre Haustechnik?

Ihr Profi für **Elektro, Sanitär, Heizung**

- // Traumbäder komplett
- // Regenerative Energien
- // Satellitentechnik
- // Sprechanlagen mit Bildschirm
- // Netzwerke
- // E-Check
- // Wartung Ihrer Heizung
- // KNX - intelligente Haussteuerung

0911-70 40 48-22

info@e-engelhardt.de
Fragen Sie uns!



ZAUBERHAFTE FENSTER & TÜREN



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



Immobilienmagazin für Franken

nächster Erscheinungstermin:
30. Juni 2015
Anzeigenschluss:
15. Juni 2015

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

§ 556d BGB n.F.

.....Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Fortsetzung von Seite 11

Hierzu ist es nach allg. Meinung erforderlich, dass statistische Erhebungen stattfinden, die dies feststellen. Entsprechende Umfragen bei den Kommunen sind bereits erfolgt. Es steht zu befürchten, dass es dieselben Kommunen erwischt, die auch in den Anwendungsbereich der KappungsgrenzenkennungsVO gefallen sind. Wann die Verordnung in Kraft tritt, ist noch nicht bekannt.

Online-Petition gegen die Einführung der Mietpreisbremse in Bayern

Haus & Grund Bayern u. Haus & Grund Nürnberg fordern, dass die von der Bundesregierung im „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips“ beschlossene Beschränkung der Miethöhe bei Wiedervermietungen, die sogenannte Mietpreisbremse, in Bayern nicht eingeführt wird.

Wiedervermietungsmieten können schon bislang nicht frei vereinbart werden. § 5 WiStG und § 291 StGB legen eine rechtliche Obergrenze fest. Auch ökonomische Grenzen bestehen, denn legt der Vermieter zu hohe Wiedervermietungsmieten fest, kalkuliert er sich aus dem Markt und wird so schnell keinen Nachmieter finden. Diese Grenzen werden von den Verfechtern der Mietpreisbremse jedoch nicht als solche wahrgenommen. Und in der scheinbaren Freiheit der Vermieter die Neuvermietungs-mieten festzulegen, sehen die Verfechter

der Mietpreisbremse die Ursache drastischer Erhöhungen der Mieten. Aus diesem Grund soll zusätzlich zu den bereits reduzierten Kappungsgrenzen auch eine Grenze für Wiedervermietungsmieten eingeführt werden.

Machen Sie mit bei der Unterschriftenaktion auf unserer Homepage (www.hausundgrundnurnberg.de) oder tragen Sie sich in der Unterschriftenliste ein.

Weitere Vorhaben der Koalition lt. Koalitionsvertrag:

Hauseigentümer sollen künftig nur noch zehn statt bislang elf Prozent bei energetischen Sanie-

rungen auf den Mieter umwälzen können und das auch nur auf die Dauer der Amortisationszeit.

Auch bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll es Änderungen geben. Bisher wird diese aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die Koalitionäre wollen die ortsübliche Vergleichsmiete nun auf eine breitere Basis stellen. Dies könnte bedeuten, dass zukünftig entsprechend den SPD-Plänen alle Mieten der letzten zehn Jahre berücksichtigt werden sollen, unabhängig davon, ob sich diese geändert haben oder nicht. Dies würde dafür sorgen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch extrem langsam steigen kann. (HBZ 1/14, S. 5, HBZ 2/14, S. 9)

Weiter zum Thema Mietpreisbremse: HBZ 1/15, S. 7, MPB verfassungswidrig, Kritik: 1/15, S. 8, Wahlkampf HBZ 3/14 S. 4/5; Kritik BB, HBZ 4/2014, S. 5/7; HBZ 6/14, S. 5; HBZ 7, S. 4; 9/2014, S. 4/6; 10/2014, S. 13; 10/2014, S. 4/6;

Wesentliche Regelungen zur Einführung des Bestellerprinzips für Maklerleistungen ab 01. Juni 2015

► § 2 Wohnraumvermittlungsvertrag – Änderungen

Der Wohnraumvermittlungsvertrag zwischen einem Makler und einem Wohnungssuchenden sowie der zwischen einem Makler und einem Vermieter müssen in Textform geschlossen werden, um wirksam zu sein.

► § 2 Abs. 1a Wohnraumvermittlungsgesetz – Ergänzung

Dem Makler steht gegen den Wohnungssuchenden kein Honoraranspruch zu, wenn er die Wohnung, über die ein Mietvertrag zustande kommt, nicht ausschließlich wegen des Suchauftrages des Wohnungssuchenden organisiert hat.

► § 2 Abs. 5 Nr. 2 Wohnraumvermittlungsgesetz – Änderungen

Eine Vereinbarung, wonach ein Wohnungssuchender verpflichtet wird, ein von dem Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Maklerhonorar zu zahlen, ist unwirksam.

► § 8 Abs. 1 Nr. 1 Wohnraumvermittlungsgesetz – Änderungen

Verstöße gegen das Verbot, vom Wohnungssuchenden ein Honorar zu fordern, können mit Bußgeld bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Hier ist keine Umsetzung in Landesrecht notwendig

EichG

Seit 1. Januar 2015 gelten das neue Mess- und Eichgesetz (MessEG) sowie die zugehörige Mess- und Eichverordnung (MessEV). Das bisherige Eichgesetz (EichG) und die Eichordnung (EO) sind damit außer Kraft getreten. Zu den neuen Regelungen gehört seit 1. Januar 2015 auch die Anzeigepflicht nach § 32 MessEG. Was Sie als Vermieter und Wohnungseigentümer dabei beachten sollten, erfahren Sie im Folgenden:

1. Was beinhaltet die Anzeigepflicht nach § 32 MessEG?

Neue und erneuerte Messgeräte müssen zukünftig vom Verwender spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme der zuständigen Eichbehörde (www.eichamt.de) gemeldet werden.

2. Welche Messgeräte sind betroffen?

Die Anzeigepflicht besteht für alle neuen oder erneuerten Messgeräte, die im geschäftlichen Verkehr verwendet werden und deren Inbetriebnahme nach dem 1. Januar 2015 erfolgt ist.

Für Messgeräte, die vor dem 1. Januar 2015 in Betrieb genommen wurden, besteht eine Anzeigepflicht erst, wenn sie erneuert werden. Als „erneuert“ gilt ein Messgerät, wenn es anstatt der Eichung einer neuen Konformitätsbewertung unterzogen werden muss. Die Entscheidung hierüber obliegt der Eichbehörde.

Bei der Vermietung trifft die Anzeigepflicht auf neue oder erneuerte Messgeräte zur Erfassung von Wasser (Kalt- und Warmwasserzähler) und Wärme (Wärmemengenzähler), in einigen Fällen auch von Strom (bei Verkauf des Stroms aus einer Eigenstromversorgungsanlage) zu.

3. Wer muss der Anzeigepflicht nachkommen?

Generell muss der Verwender von Messgeräten im geschäftlichen Verkehr (z.B. Vermietung) das MessEG und die zugehörige MessEV beachten. Vermieter und Wohnungseigentümer, die zur Abrechnung der Betriebskosten gegenüber ihren Mietern zukünftig neue oder erneuerte Messgeräte verwenden, sind damit betroffen. Für die Messgeräte in Wohneigentümergeinschaften (WEG), die dem Gemeinschafts-

eigentum zugeordnet sind, gilt die WEG als Verwender.

Verwender im Sinne des Mess-EG kann aber auch ein Messdienstleister sein. Dies ist der Fall, wenn Sie als Vermieter und Wohnungseigentümer die rechtliche und tatsächliche Kontrolle über die Funktion der Messgeräte dem Messdienstleister vertraglich (Wartung, Leasing) übergeben haben.

Das heißt, der Messdienstleister hat nicht nur die Ablesung der Messwerte und die Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten, sondern auch die Wartung und den regelmäßigen Austausch der Messgeräte übernommen. Damit ist er zur Anzeige verpflichtet. Gleiches gilt, wenn ein Messgerät bei einem Messdienstleister angemietet wurde. Lassen Sie sich jedoch in jedem Fall die Wahrnehmung der Anzeigepflicht vom Messdienstleister bestätigen.

Alle Messgeräte, die dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) unterliegen, wie Gas-, Elektrizitäts- und Fernwärmezähler sowie der Wasserzähler am Hausanschluss, fallen in der Regel in die Verantwortung des Energieversorgers bzw. Messstellenbetreibers und sind von diesem anzuzeigen.

4. Wer kann noch die Anzeige vornehmen?

Neben den Messdienstleistern bieten auch viele Messgerätehändler die Anzeige der Messgeräte als Serviceleistung an. Die Anzeige kann auch vom Händler, der das Messgerät verkauft, vorgenommen werden, vorausgesetzt Sie beauftragen ihn damit. Sie bleiben jedoch als Verwender weiterhin verantwortlich. (HBZ 10/2014, S. 27)

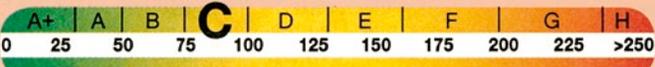
Änderungen durch die EnEV 2014

Ab 01. 05. 2015 drohen Bußgelder, wenn die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nicht eingehalten werden.

Am 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Mit ihr gelten erstmals Regeln für Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien.

1. Mindestangaben in Immobilienanzeigen

In Immobilienanzeigen für den Verkauf, die Vermietung, die Ver-

Mögliche Abkürzungen für die Pflichtangaben nach §16a EnEV 2014
 Der Immobilienverband Deutschland (IVD) schlägt für die Pflichtangaben nach § 16a EnEV 2014 folgende Abkürzungen vor:
 Für die **Art des Energieausweises** (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV 2014) die Abkürzungen **V** (Verbrauchsausweis) oder **B** (Bedarfsausweis).
Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) nach §16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV 2014 zum Beispiel **257,65 kWh**.
 Abkürzungen für **wesentliche Energieträger** (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV 2014):
Ko (Koks, Braunkohle, Steinkohle), **Öl** (Heizöl), **Gas** (Erdgas, Flüssiggas), **FW** (Fernwärme aus Heizwerk oder KWK), **Hz** (Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnittel), **E** (Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix).
Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV 2014) zum Beispiel **Bj. 1997**.
Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV 2014) **A+ bis H** (in unserem Beispiel C).

Für den Beispieltext „Verbrauchsausweis, 82 kWh/(m²a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse C“ wäre somit folgende Abkürzung möglich: V, 82 kWh, FW, Bj 1962, C.

pachtung oder das Verleasen von Wohngebäuden in kommerziellen Medien müssen zukünftig folgende Angaben enthalten sein, falls für die Immobilie bei Schaltung der Anzeige ein gültiger Energieausweis vorliegt:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis)
- den im Energieausweis genannten Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert für das Gebäude,
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes,
- das im Energieausweis genannte Baujahr und

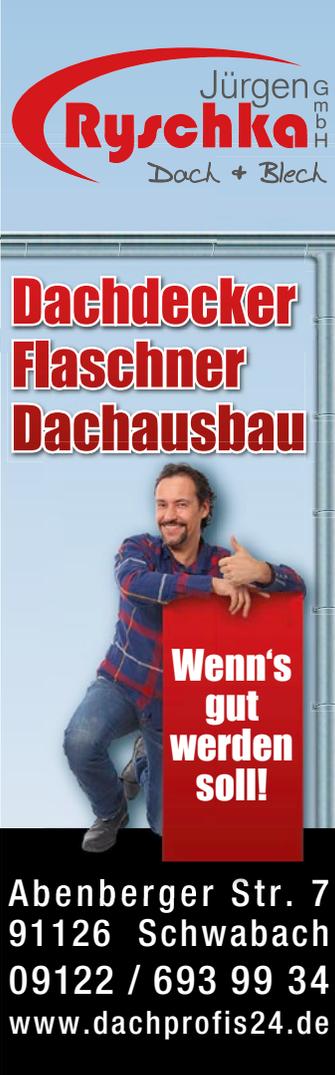
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Hierbei ist die Verwendung von Abkürzungen zulässig. Sollte zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung kein gültiger Energieausweis vorliegen, müssen die oben genannten Angaben nicht in der Anzeige aufgeführt werden.

2. Welche Anzeigen sind betroffen?

Diese Pflichten gelten nur für Anzeigen in **kommerziellen** Medien. Dies können Tageszeitungen oder auch Internet-Portale sein. Nicht betroffen sind hingegen private, kostenfreie Kleinanzeigen und kostenfreie Aushänge an „Schwarzen Brettern“.

Fortsetzung auf Seite 14



Jürgen Ryschka GmbH
 Dach + Blech

**Dachdecker
 Flaschner
 Dachausbau**

Wenn's gut werden soll!

**Abenberger Str. 7
 91126 Schwabach
 09122 / 693 99 34
 www.dachprofis24.de**

! Beratungsleistung für Mitglieder vom Haus- und Grundbesitzerverein Hersbruck e.V.

„Allgemeine Immobilienberatung“

durch Herrn **Werner Beck** (Bankkaufmann; seit über 20 Jahren Spezialist für Baufinanzierungen; Mitglied im Vorstand Haus & Grund Hersbruck) - Keine Rechtsberatung -

Hier haben die Mitglieder von Haus & Grund Hersbruck die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung kostenlos zu informieren über:

- **Finanzierung von Immobilien:**
 Finanzieren mit dem richtigen Konzept, Kosten sparen, Fehler vermeiden.
- **Optimierung von bereits bestehenden, noch laufenden, Finanzierungen:**
 Prüfung der Darlehensverträge, Bausparverträge und weiterer Verträge, die mit der Finanzierung in Verbindung stehen.
- **FörderCheck: KfW und/oder LaBo?**
 Was passt zu Ihnen bzw. zu Ihrer anstehenden Bau- oder Umbaumaßnahme?
 Welche Fördermittel stehen Ihnen zu?
- **Service-Plus!**
 Über unser internes Netzwerk empfehlen wir unseren Mitgliedern Sachverständige, Wertgutachter, KfW-zertifizierte Berater, Wohngebäudeversicherer, etc.!

Beratungen nur nach Terminvereinbarung, Telefon 09151/96858, 0172/8436115.
 Email: werner.beck@geldundhaus.de

Haus & Grund Hersbruck

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 13

3. Wer ist verantwortlich?

Verantwortlich für die Einhaltung dieser Pflicht ist **immer der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber**. Dies ist selbst dann der Fall, wenn er für die Schaltung der Anzeige einen Dritten, z. B. einen Makler oder Verwalter, beauftragt.

4. Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Wer als Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber nicht sicherstellt, dass in den entsprechenden Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien die oben genannten Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

5. Müssen neue Energieausweise erstellt werden, um die Pflichtangaben machen zu können?

Die Angaben müssen nur gemacht werden, wenn ein gültiger Energieausweis vorliegt. Sollte kein gültiger Energieausweis vorliegen, dann muss nicht eigens für die Immobilienanzeige ein Ausweis erstellt werden. Allerdings muss spätestens beim Besichtigungstermin ein gültiger Energieausweis vorliegen. Energieausweise, die nach den Vorgaben der EnEV 2009 ausgestellt worden sind, müssen mit folgenden Einschränkungen für die Pflichtangaben verwendet werden:

- Der Energieverbrauchskennwert muss um 20 kWh/(m²*a) erhöht werden, wenn in ihm der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist.
- Der Energieeffizienzwert **darf freiwillig berechnet** und angegeben werden. Er kann anhand der folgenden Tabelle ermittelt werden.

Energieeffizienzklasse Endenergie [kWh/(m²*a)]: A + < 30, A < 50, B < 75, C < 100, D < 130 u.s.w.

Vorsicht: § 5 a EnEG sieht vor, dass Angaben, die in Immobilienanzeigen, die aufgrund der Vorgaben der EnEV gemacht werden müssen, nur der Information dienen. Aus ihnen können somit keine Ansprüche hergeleitet werden.

Dies gilt jedoch nicht für freiwillige Angaben.

Weitere Informationen zum Thema: www.hausundgrundnuernberg.de (Download v. Merkblättern)

(zum Thema EnEV: Pflichtangaben HBZ 6/14, S. 19; NAPE, HBZ 1/15, S. 4; EnEV 2014 II, HBZ 1/14, S. 4; 1/15, S. 27; 2/14, S. 4; 3/14, S. 29; Klimawandel HBZ 5/14, S. 5/6)

Neues Melderecht ab Nov. 2015

Das neue, bundeseinheitliche Meldegesetz tritt zum 1. November 2015 in Kraft. Hiernach muss bei Ein- oder Auszug nur eine Mieterbescheinigung ausgestellt werden muss, entweder direkt an den Mieter oder an die zuständige Meldebehörde. Denn mit dem neuen Gesetz wird die vor über zehn Jahren abgeschaffte Meldebescheinigung für ein- und ausziehende Mieter wieder eingeführt. Damit sind vermietende Wohnungseigentümer und Verwalter in der Mitwirkungspflicht. Der Vermieter/Verwalter muss dem Mieter seinen Aus- oder Einzug innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen. Das Dokument muss dem Namen und Anschrift des Vermieters, die Art des meldepflichtigen

Vorganges mit Einzugs- und Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen der meldepflichtigen Personen enthalten. Damit sollen so genannte Scheinmeldungen verhindert werden.

Widerrufsrechte

Mit dem am 13. Juni 2014 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen auch auf das Mietrecht ausgeweitet worden. Die Regelungen können Mietverträge sowie Vertragsänderungen oder zusätzliche Vereinbarungen erfassen, sofern sich aus diesen für den Mieter eine Zahlungsverpflichtung ergibt. Die Frage, ob Verträge zwischen einem privaten Vermieter und seinem Mieter Verbraucherverträge sind und somit einem Widerrufsrecht unterliegen, wird von der Rechtsprechung nicht einheitlich bewertet. Dies ist jedoch entscheidend, da bei einer unterlassenen, aber erforderlichen Widerrufsbelehrung der Mieter innerhalb von 12 Monaten und 14 Tagen den Vertrag widerrufen kann. Der Vermieter muss ihm in diesen Fällen sämtliche (Miet-)Zahlungen zu-

rückerstatten, ohne für seine erbrachten Leistungen (z. B. Wohnungsüberlassung) einen Wertersatz zu erhalten. Um dies zu vermeiden und rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, sollten private Vermieter im Zweifel davon ausgehen, dass sie von dieser Rechtsänderung betroffen sind.

Ausnahmen

Aber auch unter dieser Prämisse steht dem Mieter nicht in allen Fällen ein Widerrufsrecht zu. Entscheidend ist hierbei, unter welchen Umständen die Vertragsverhandlungen geführt wurden und wie der Vertragsschluss erfolgt ist. Nur wenn der Vertrag als Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde, besteht ein Widerrufsrecht. Ein Fernabsatzvertrag liegt immer dann vor, wenn bei den Vertragsverhandlungen und beim Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel (wie Brief, Telefon, Fax, E-Mail etc.) eingesetzt werden.

Zudem muss der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgen. Private Vermieter verfügen in der Regel jedoch über kein solches System. Daher steht Mietern bei Vertragsschlüssen, die der private Vermieter selbst unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln schließt, kein Widerrufsrecht zu. Sollte der private Vermie-


mechtold

So könnte Ihr neues Bad aussehen...



Quelle: Duravit

Ihr kompetenter Partner in Sachen

- Badsanierung aus einer Hand
- Heizungserneuerung
- Solaranlagen
- 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

KOMFORT-PARTNERSCHAFT

REIBUNGSLOSE & EFFIZIENTE VERMIETUNG.



- + ANFRAGENMANAGEMENT
- + INKL. AUSWAHL DES MIETERS
- + SCHUFA BONITÄTSPRÜFUNG
- + RECHTSSICHERER MIETVERTRAG

IMMO
PARTNERSTEFAN & NICOLE
SAGRALOFF

EXKLUSIV-PARTNERSCHAFT

SERVICE MIT VIELEN EXTRAS & SICHERHEITEN.



- + 360-GRAD-FOTOGRAFIE
- + OBJEKT-TRACKING
- + VERMIETUNGSFLATRATE
- + MIETAUSFALLVERSICHERUNG



Ihr Immobilienpartner in der Metropolregion.
Färberstraße 5 | 90402 Nürnberg
info@immopartner.de | www.immopartner.de

Wir informieren Sie gerne in einer persönlichen
Immobilienprechstunde. **Vereinbaren Sie jetzt**
Ihren Beratungstermin: (0911) 47776010

ter bei den Vertragsschlüssen jedoch auf Dritte (Verwalter, Rechtsanwälte, Haus & Grund-Vereine etc.) zurückgreifen, kann dem Mieter ein Widerrufsrecht zustehen. Bei Verträgen, die innerhalb der Geschäftsräume des Vermieters geschlossen werden, steht dem Mieter ebenfalls kein Widerrufsrecht zu. Private Vermieter verfügen aber in der Regel über keine eigenen Geschäftsräume. Das Wohn- oder Arbeitszimmer in der Privatwohnung des Vermieters stellt keinen Geschäftsraum im Sinne des Gesetzes dar. Allerdings werden Geschäftsräume von Dritten, die den privaten Vermieter bei den Vertragsschlüssen vertreten (Verwalter, Rechtsanwälte, Haus & Grund-Vereine etc.), wie Geschäftsräume des Vermieters gewertet. Dies gilt jedoch nur, wenn der Dritte den Vermieter bei dem konkreten Vertragsschluss vertreten hat. Zudem steht Mietern bei Vertragsschlüssen über Wohnraum kein Widerrufsrecht zu, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Wichtig ist hierbei, dass alle späteren, im Mietvertrag aufgenommenen Mieter die Wohnung besichtigt haben. Vorsorglich sollte dies nachweisbar dokumentiert werden. Diese Ausnahme gilt auch nur für Vertragsabschlüsse und keine späteren Änderungen des Mietvertrages.

Anwendungsfälle

Grundsätzlich sollte unter den vorgenannten Bedingungen bei Abschluss des Mietvertrages ohne vorhergehende Besichtigung oder bei Vertragsänderungen bzw. -ergänzungen, mit welchen eine Zahlungspflicht des Mieters begründet wird, eine Widerrufsbelehrung erteilt werden.

Dies gilt auch für Verträge über Gewerberäume, wenn nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass der Mieter ein Verbraucher ist. Diese Widerrufsbelehrung sollte entsprechend dem gesetzlichen Muster (Bundesgesetzblatt, 2013 Teil I, Nr. 58, S. 3663) verfasst sein.

Der Vermieter muss seinen Mieter über das Widerrufsrecht insbesondere in folgenden Fällen belehren:

- Mieterhöhungen nach § 557 BGB
- Vereinbarungen über Betriebskosten
- Kautionsvereinbarungen
- Aufhebungsvereinbarungen mit entgeltlichen Leistungspflichten des Mieters
- Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters
- Nachträgliche Vereinbarungen (zum Beispiel über Schönheitsreparaturen)

Keine Belehrungspflichten treffen den Vermieter insbesondere in folgenden Fällen:

- Mieterhöhungen nach § 558 BGB, da dem Mieter hier schon nach § 558b BGB eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingeräumt wird. Diese Regelung dient bereits dem Verbraucher-/Mieterschutz und geht daher als Spezialvorschrift den Regelungen des Widerrufsrechts vor.
- Mieterhöhungen nach § 559 BGB, da es sich hierbei um ei-

nen gesetzlichen Anspruch und keine Vereinbarung handelt.

- Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 BGB, da diese keine Vereinbarungen sind, sondern von beiden Seiten einseitig vorgenommen werden können.

Steht dem Mieter ein **Widerrufsrecht** zu, kann er innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung formlos widerrufen. Belehrt der Vermieter sei-

nen Mieter erst nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung, beginnt die Widerrufsfrist erst ab dem Zugang der nachträglich erteilten Widerrufsbelehrung zu laufen. Der Mietvertrag bzw. die Vertragsänderung oder -ergänzung muss dann rückabgewickelt werden. Beide Seiten müssen die jeweils empfangenen Leistungen innerhalb von 14 Tagen zurückerstaten. Der Vermieter muss also bei-

Fortsetzung auf Seite 16

Sanitär-Heizung-Solar-Installation-Kundendienst
H.KLEIN www.klein-haustechnik.de ☎ 09170 94 25 25



Service für Mitglieder von H & G Nürnberg

Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen

Brauchen Sie Hilfe vor Ort?

- 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

Für eine Pauschale von Euro 195.- / Schadenfall / Wohneinheit (im Raum Nürnberg inkl. Fahrtkosten)

Wenden Sie sich an Frau Cornelia Köberlein, Architektin, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV), Energieberaterin DIAA/LGA, Bafa – anerkannte Qualifikation, Tel. 09 11 / 96 61 192

(Bitte Mitgliedsnummer angeben – Angebot gilt nur für Objekte, die bei uns gemeldet sind – Nachmeldung ist natürlich möglich)

Ihr Team von Haus & Grund Nürnberg

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 15

spielsweise dem Mieter sämtliche im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erhaltenen Zahlungen zurückgewähren. Der Mieter hingegen kann die tatsächliche Nutzung der Wohnung nicht herausgeben. Er schuldet dem Vermieter aber nur dann einen Wertersatz, wenn der Vermieter den Mieter hierüber im Rahmen der Widerrufsbelehrung belehrt hat.

(HBZ: 7/14, S. 16 u. Download v. Merkblätter auf unserer Homepage)

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 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.

2) Veranstaltungen

Neben den turnusgemäßen Veranstaltungen „WEG Rechtsprechung u. Praxis“, V. Bielefeld, „Mietrecht aktuell“ in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Bayern und dem „8. Verwalterbeiratstag in Nürnberg“ – Info-Veranstaltung zum WEG in Zusammenarbeit mit dem „vdiv“, wurden folgende Seminare angeboten:

- „Mieterhöhung bei Wohnraum u. Gewerbe – Vereinbarung und Berechnung“, Referenten: RA Angela Hitz, Haus & Grund Nürnberg u. Frank Fischer (Immobilienwirt-DIA), Haus & Grund Nürnberg am 23. Oktober 2014
- „Betriebskosten im Mietrecht – Vereinbarung und Umlage, Referenten: RA Angela Hitz, Haus & Grund Nürnberg u. Frank Fischer (Immobilienwirt-DIA), Haus & Grund Nürnberg am 10. November 2014

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

(Wert des Betongoldes HBZ 9/14, S. 29)

- 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**, (neu!!! Stand: 31.12.2014) herausgegeben vom Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg, zur Einsicht bereit. Die Karten geben Auskunft über die Grundstückspreise für bebaute und unbebaute Grundstücke in Nürnberg.

Fortsetzung auf Seite 21

Satzung des Haus- und Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V.

§ 1 Name und Sitz

1. Der Verein ist die Vereinigung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Fürth und Umgebung. Er führt den Namen Haus und Grund Fürth – Haus- und Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V. und ist im Vereinsregister eingetragen.
2. Sitz und Erfüllungsort des Vereins ist Fürth.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Aufgabe des Vereins

1. Der Verein bezweckt unter Ausschluss von Erwerbszwecken die Wahrung der gemeinschaftlichen Interessen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums in Bund, Land und Gemeinde, insbesondere die Förderung der privaten Wohnungswirtschaft.
2. Er hat auch die Aufgaben die Mitglieder in allen Fragen zu beraten, die das Grund- und Hauseigentum betreffen, die Mitglieder gegen Erstattung der Kosten bei außergerichtlichen Streitigkeiten gegenüber Nichtmitgliedern und Behörden zu vertreten, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die Zusammenarbeit mit anderen Haus- und Grundbesitzervereinigungen, dem Landesverband bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V., Haus und Grund Bayern sowie den Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. zu fördern, den Zusammenschluss der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zu fördern sowie seine Mitglieder über das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum betreffende Vorgänge in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltung zu unterrichten.
3. Zum Zweck der Erfüllung der vorgenannten Aufgaben ist der Verein Mitglied des Landesverbandes bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V., Haus und Grund Bayern.

§ 3 Mitgliedschaft

1. Ordentliche Mitglieder des Vereins können natürliche und juristische Personen werden, die über Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum oder über ein ähnliches Recht zum Beispiel Erbbaurecht, verfügen oder eines der vorgenannten Rechte anstreben. Für Verwalter von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum gilt Satz 1 entsprechend.
2. Die Aufnahme von Mitgliedern erfolgt aufgrund eines formlosen Antrages. Über die Aufnahme entscheidet der Vereinsvorstand. Der Antrag gilt als angenommen, wenn dem Mitglied Leistungen gewährt bzw. von ihm in Anspruch genommen wurden.
3. Die Mindestmitgliedschaftsdauer beträgt 2 Jahre.
4. Mitglieder, die sich in hervorragender Weise um das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum verdient gemacht haben, können auf Vorschlag des Vereinsvorstandes von der Mitgliederversammlung zu Ehrenmitgliedern ernannt werden. Ehrenmitglieder können von der Zahlung des Mitgliedsbeitrags befreit werden.
5. Die Mitgliedschaft endet
 - a) durch Austritt. Der Austritt ist nur zum Schluss eines Kalenderjahres zulässig. Er ist spätestens sechs Monate vor Jahresende schriftlich zu erklären.
 - b) durch Tod des Mitglieds.
 - c) durch Ausschluss.
 - Der Ausschluss erfolgt durch Mehrheitsbeschluss des Vereinsvorstandes;
 - bei Nichterfüllung der dem Mitglied nach der Satzung obliegenden Pflichten, insbesondere bei Nichterfüllung der Beitragspflicht;

Haus & Grund Fürth Einladung zur Generalversammlung

Hiermit laden wir die Mitglieder des Vereins freundlichst zur ordentlichen Mitgliederversammlung 2015 am Donnerstag, den 02.07.2015 in die Gaststätte „Zum Dambacher“, Coubertinstraße 11, 90768 Fürth, ein.

Beginn der Veranstaltung: 18:00 Uhr

Tagesordnung:

- | | |
|---|---|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 7. Wahl bzw. Wiederwahl von zwei Kassenprüfern |
| 2. Erstattung des Geschäftsberichts für 2014 | 8. Vorlage des Haushaltsplans für 2015 |
| 3. Erstattung des Kassenberichts für 2014 | 9. Neufassung der Satzung |
| 4. Bericht der Kassenrevisoren | 10. Anträge |
| 5. Entlastung der Vorstandschaft und des Kassiers | 11. Referat durch Rechtsanwalt Stefan Jokisch zum Thema:
„Mein Mieter mindert die Miete – was ist zu tun?“ |
| 6. Wahl bzw. Wiederwahl des 1. Vorsitzenden, des
2. Vorsitzenden, des Kassiers und von zwei Beisitzern | 12. Ehrung langjähriger Mitglieder |

Die Gaststätte ist mit der Buslinie 178 (Haltestelle Coubertinstraße) zu erreichen und verfügt über einen großen Parkplatz.

- bei Schädigung des Ansehens oder der Belange des Vereins oder des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums sowie
- bei Vorliegen sonstiger wichtiger Gründe.

Ausschluss und Gründe sind dem Mitglied mitzuteilen. Das ausgeschlossene Mitglied kann innerhalb von vier Wochen Beschwerde, die schriftlich zu begründen ist, erheben. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung. Über die Beschwerde entscheidet der Vorstand. Er kann vor seinem Beschluss den Auszuschließenden anhören.

§ 4 Rechte der Mitglieder

Die Mitglieder haben nach Erfüllung ihrer Beitragspflicht das Recht

- die Einrichtungen des Vereins, insbesondere die Dienste seiner Geschäftsstelle in Anspruch zu nehmen;
- sach- und fachkundigen Rat, Auskunft und Unterstützung im Rahmen der Möglichkeiten des Geschäftsbetriebs zu verlangen;
- an den Mitgliederversammlungen stimmberechtigt teilzunehmen und
- die Rechte auszuüben, die ihnen in der Mitgliederversammlung bei der Wahl von Vereinsorganen und bei der Verwaltung des Vereinsvermögens zustehen.

§ 5 Pflichten der Mitglieder

Von den Mitgliedern werden Jahresbeiträge und Aufnahmegebühren erhoben. Die Höhe der Beiträge und der Aufnahmegebühr werden von der Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen. Die Mitgliedsbeiträge sind jeweils im Voraus, spätestens bis zum 31.01. eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Im Falle des Beginns der Mitgliedschaft in der zweiten Hälfte eines Jahres ist für das Restjahr nur ein halber Mitgliedsbeitrag zu bezahlen.

Begründen die Erben eines Mitglieds eine neue Mitgliedschaft werden sie von der Aufnahmegebühr befreit.

§ 6 Organe des Vereins

Organe des Vereins sind:

Der Vereinsvorstand § 7

Der Ausschuss § 8

Die Mitgliederversammlung § 9

§ 7 Vereinsvorstand

1. Der Vereinsvorstand besteht aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter, dem Kassier und dem Schriftführer. Der Vereinsvorsitzende oder sein Stellvertreter, jeder für sich alleine, vertreten den Verein im Sinn des § 26 BGB.
2. Im Innenverhältnis wird jedoch festgelegt, dass der 2. Vorsitzende nur bei Verhinderung des 1. Vorsitzenden, die nicht nachgewiesen zu werden braucht und in durch den 1. Vorsitzenden betroffenen Fällen des § 181 BGB sein Vertretungsrecht ausübt. Die Tätigkeit des Vorstandes ist ehrenamtlich.
3. Die Mitglieder des Vorstandes können für ihre Tätigkeit eine Vergütung erhalten, deren Höhe der Vorstand festlegt. Das Amt des 1. Vorsitzenden kann ein Hauptamt sein. Hierüber und über den Inhalt eines Dienstvertrages entscheidet der Vorstand.
4. Ist das Amt des 1. Vorsitzenden ein Hauptamt obliegt ihm die Geschäftsführung des Vereins.
5. Der Vorstand kann auch einen Geschäftsführer bestellen. Der geschäftsführende 1. Vorsitzende bzw. der Geschäftsführer bereitet

die Beschlüsse des Vorstands und der Mitgliederversammlung vor und führt die Beschlüsse der Mitgliederversammlung und des Vorstandes aus.

6. Der Geschäftsführer nimmt die laufenden Angelegenheiten des Vereins in eigener Verantwortung wahr. Im Rahmen dieser Kompetenz ist er befugt den Verein im Einzelfall bis zu einem vom Vorstand zu bestimmenden Betrag zu verpflichten. Gleiches gilt für den geschäftsführenden Vorsitzenden.
7. Die Vorstandsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung jeweils auf die Dauer von 4 Jahren gewählt und bleiben nach Ablauf der Wahlzeit bis zum Zeitpunkt einer Neuwahl bzw. Wiederwahl im Amt. Scheidet ein Vorstandsmitglied während der Wahlperiode aus kann der Vorstand mit Stimmenmehrheit für den Rest der Wahlperiode einen Vertreter bestellen. Der Vorstand hat die Aufgaben des Vereins durchzuführen. Im obliegt die Leitung des Vereins, die Verwaltung des Vereinsvermögens sowie die Entscheidung über alle sonstigen Vereinsangelegenheiten, soweit nicht die Mitgliederversammlung oder der Geschäftsführer bzw. der geschäftsführende Vorsitzende zuständig ist.
8. Der Vorstand ist verantwortlich für die Einhaltung der Satzung sowie für die Durchführung der von der Mitgliederversammlung gefassten Beschlüsse.
9. Er bereitet die Beschlüsse der Mitgliederversammlung vor. Er bestellt den Geschäftsführer und beschließt den jährlichen Haushaltsplan. Der Vorstand beschließt mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.
10. Der Vereinsvorstand bestimmt das offizielle Presseorgan des Vereins.
11. Über die Sitzungen des Vorstandes ist Protokoll zu führen. Alle Beschlüsse sind im Protokoll festzuhalten.

§ 8 Der Ausschuss

1. Der Vereinsvorstand und mindestens 5 höchstens 10 Ausschussmitglieder bilden den Ausschuss. Auch die Ausschussmitglieder werden durch die Mitgliederversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt 4 Jahre. Sie bleiben nach Ablauf der Wahlzeit bis zum Zeitpunkt einer Neuwahl bzw. Wiederwahl im Amt.
2. Der Ausschuss ist in allen wichtigen Angelegenheiten vor der Entscheidung zu hören. Sitzungen des Ausschusses werden vom Vereinsvorsitzenden einberufen und geleitet. Die Einberufung soll in Textform mit Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgen.
3. Auf schriftlichen Antrag von mindestens 4 Ausschussmitgliedern muss eine außerordentliche Sitzung des Ausschusses einberufen werden. Beschlüsse des Ausschusses werden mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden oder bei dessen Verhinderung des Stellvertreters.

§ 9 Mitgliederversammlung

1. Die Mitgliederversammlung dient der Unterrichtung und Aussprache über die Belange des Haus- und Grundbesitzes, über die Tätigkeit des Vereins und der ihr vorbehaltenen Beschlussfassung. Die Mitgliederversammlung hat innerhalb der ersten 7 Monate des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt durch Bekanntgabe im offiziellen Presseorgan des Vereins. Sie wird vom Vorsitzenden geleitet. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder. Eine Vertretung ist ausgeschlossen.
2. Der Mitgliederversammlung obliegt insbesondere:
 - a) Wahl und Abberufung des Vereinsvorsitzenden, seines Stellvertreters, des Kassiers, des Schriftführers und der Ausschussmitglieder;

- b) Entgegennahme des Jahres-, Kassen- und Revisionsberichts sowie des Haushaltsplans;
- c) Erteilung der Entlastung für den Vereinsvorstand;
- d) Wahl von 2 Kassenprüfern;
- e) Festsetzung des Jahresbeitrags und der Aufnahmegebühr;
- f) Ernennung von Ehrenmitgliedern und Ehrenvorsitzenden;
- g) Änderung der Satzung;
- h) Auflösung des Vereins.
3. Die Mitgliederversammlung beschließt mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden stimmberechtigten Vereinsmitglieder.
4. Alle Wahlen und Abstimmungen erfolgen durch offene Stimmabgabe. Auf Antrag von mindestens 20 stimmberechtigten Vereinsmitgliedern durch schriftliche Abstimmung per Stimmzettel.
5. Die Wahlen werden vom Vorsitzenden oder dem stellvertretenden Vorsitzenden durchgeführt. Im Falle der Wahl des Vorsitzenden durch ein anderes Mitglied des Ausschusses. Gewählt ist, wer die einfache Mehrheit an abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Für die Wahl des Vorsitzenden gelten die folgenden besonderen Bestimmungen:
6. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat.
7. Erreichen ein oder mehrere Bewerber nicht die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen, so findet ein zweiter Wahlgang statt. Bei mehreren Bewerbern nehmen an diesem Wahlgang nur die beiden Bewerber teil, die im ersten Wahlgang die meisten Stimmen erzielt haben. Gewählt ist im zweiten Wahlgang, wer die einfache Mehrheit an abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.
8. Zur Abberufung eines Vorstandsmitglieds oder eines Ausschussmitglieds ist die Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder erforderlich.
9. Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung sind durch eine Niederschrift zu beurkunden, die jeweils vom Vereinsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.
10. Anträge von Mitgliedern sind nur dann in der Mitgliederversammlung zu behandeln, wenn sie spätestens zwei Wochen vor der Versammlung schriftlich beim Vorstand eingehen.

§ 10 Kassenprüfung

Zur Prüfung der ordnungsgemäßen Kassen-, Rechnungs- und Buchführung sind alljährlich durch die Mitgliederversammlung 2 Rechnungsprüfer zu wählen. Sie haben die Ausgaben und Belege auch dahin zu prüfen, ob diese Ausgaben aufgrund ordnungsgemäßer Beschlüsse der Vereinsorgane erfolgt sind.

Anzeige

TANKREINIGUNG

**Sommeraktion „Sauberer Heizöltank“
vom 01. - 30. Juni 2015
Gewohnte hohe Qualität zu Tiefpreisen!**



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

Im Zuge der Sommeraktion „Sauberer Heizöltank“ bieten wir die günstigen Preise für die Leser der Zeitschrift „Haus & Grund Nürnberg“ an. Wenn Sie an unserer Aktion im Zeitraum von **01. - 30. Juni 2015** teilnehmen möchten, dann 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 gerne zur Verfügung.

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

In unserem Angebot sind folgende Leistungen enthalten:

1. Während der gesamten Reinigungs-Arbeit wird ein Heizprovisorium installiert, d.h. sowohl das Wasser, als auch die Heizkörper bleiben warm - ohne Mehrkosten
2. Falls Ihr Tank noch voll ist, wird das Vorhandene Öl bis zu 10.000 Liter ohne zusätzliche Kosten zwischengelagert.
3. Kostenlose Schlammensorgung bis 100 l (ohne Aktion EUR 0,46 pro Liter)

Anmeldeschluss: 30. Juni 2015

Tankart:

Kellergeschweißte Stahl tanks und doppelw. Erdtanks

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.

§ 11 Datenschutzregelung

Mit dem Vereinsbeitritt nimmt der Verein folgende persönliche Daten des Mitglieds auf:

Vollständiger Name

Titel akademischer Grad (sofern vom Mitglied angegeben)

Postanschrift

Telefonnummer

Geburtsdatum (sofern vom Mitglied angegeben)

Bankverbindung (bei Teilnahme am Lastschriftinzugsverfahren)

Umfang des Immobilienbesitzes

E-Mailadresse (sofern vom Mitglied angegeben)

Diese persönlichen Informationen werden vom Verein elektronisch gespeichert. Jedem Vereinsmitglied wird dabei eine Mitgliedsnummer zugeordnet. Der Verein trägt dafür Sorge, dass die personenbezogenen Daten des Mitglieds durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt werden. Ohne ausdrückliche Einwilligung des Mitglieds werden die personenbezogenen Daten nicht an Dritte weitergegeben. Beim Vereinsaustritt werden die personenbezogenen Daten, soweit sie nicht zur Erfüllung steuerlicher Pflichten des Vereins benötigt werden, gelöscht.

§ 12 Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

§ 13 Satzungsänderung

Änderungen dieser Satzung erfolgen durch die Mitgliederversammlung. Zur Gültigkeit eines Beschlusses bedarf es einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder.

§ 14 Auflösung des Vereins

1. Die Auflösung des Vereins kann auf Antrag des Vereinsvorsitzenden oder auf Antrag der Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder des Vereins in einer besonders hierzu einberufenen Mitgliederversammlung beschlossen werden. Der Beschluss erfordert die Anwesenheit von $\frac{2}{3}$ aller Mitglieder und einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
2. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so erfolgt innerhalb zweier Wochen die Einberufung einer neuen Mitgliederversammlung, welche ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit die Auflösung beschließen kann.
3. Im Falle der Auflösung findet eine Liquidation statt die der zuletzt amtierende Vorsitzende als Liquidator durchzuführen hat. Über die Verteilung des nach Bestreitung der Verpflichtungen des Vereins vorhandenen Vermögens beschließt die Mitgliederversammlung, von der Beschluss über die Auflösung gefasst ist.

Ihre Partner mit  und fachgerechten Lösungen für Dächer und Kamine

Volkmer Dach Gut bedacht
Dach · Blech · Abdichtungstechnik
☎ **32 70 20**
Dachreparaturen und -umdeckungen,
Garagendächer, Dachrinnen und Bleche,
Wärmedämmung...

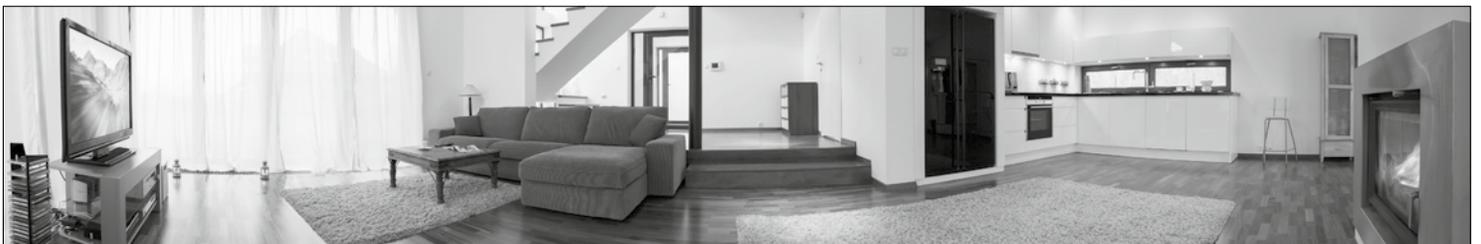
Volkmer Kamin Der richtige Zug!
Abgas- und Schornsteintechnik
☎ **32 90 40**
Außenwandkamine, Kaminmauerungen,
Kaminsanierungen, Abgasanlagen,
Kaminverkleidungen...

Leyher Straße 29 - 90431 Nürnberg
www.volkmer-dach.de www.volkmer-kamin.de

15 Jahre Bäderwelt Meisterbetrieb **100 Jahre Haustechnik**
Bad & Fitness KG
Frauenfeldstr. 14
90592 Schwarzenbruck
Tel.: 09128 / 70 71 70

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

Sanitär Heizung Elektro Flaschnerei
Kundendienst / 24h Notdienst
Badausstellung
 **0911/45 00 00**
www.ress-gmbh.de



NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

Nordbayerns unabhängiger Makler- & Bauträgerverbund

Tel. 0911/321 621-25 | info@nib.de | www.nib.de



GESUCH AUFGEBEN!

qm MAGAZIN

Das Immobilienmagazin
Bauen, Wohnen und Leben in Franken

Tel. 0911/321 621-0 | info@qm-magazin.de | www.qm-magazin.de



KOSTENLOSES ABO!

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 16

- 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.

Bauen & Renovieren

Feuchtigkeitsschäden in Mietwohnungen (Vorort-Service)

Der Verein bietet 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.

(zu Thema: Gutes Bauland finden HBZ 4/14, S. 28; Bauzinsentwicklung HBZ 7/14, S. 23)

Technik & Energie

Energieausweis – Wer benötigt welchen Ausweis?

Freie Wahlmöglichkeit (§ 17 Abs. 2 EnEV)

Alle Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen haben unabhängig vom Alter des Gebäudes ein zeitlich unbefristetes Wahlrecht zwischen einem Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.

Das gilt auch für Eigentümer von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern,

- für die der Bauantrag nach dem 1. November 1977 (Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung) gestellt worden ist.
- Zudem gilt dies für ältere Gebäude, wenn sie entsprechend den Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung (v. 11. August 1977, BGBl. I S. 1554) gebaut oder energetisch saniert worden sind.

Einschränkung der Wahlmöglichkeit (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ff. EnEV)

Eigentümer von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern,

- für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist

und

- die noch nicht energetisch saniert wurden, müssen sich zwingend einen Bedarfsausweis ausstellen lassen.

Wenn ein Haus gebaut oder modernisiert wird oder größere An- oder Ausbauten durchgeführt werden und dabei der Energiebedarf berechnet wird, muss ein Bedarfsausweis ausgestellt werden.

Die Ausweispflicht gilt auch für gewerblich genutzte Gebäude.

(zum Thema: Einbruchschutz HBZ 7/14, S. 7 u. 10/14, S 31)

Geschoßdecken

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) schreibt unter letztmalig verlängerter Übergangsfrist bis zum 31.12.2015 vor, zugängliche oberste Geschossdecken über beheizten Räumen zum kalten Dachboden zu dämmen. Anstelle der obersten Geschossdecke kann auch das darüber liegende Dach mit einer Dämmung versehen werden. Für nicht begehbare oberste Geschossdecken gilt eine entsprechende Dämmpflicht schon seit dem 1. Februar 2002 bzw. 2009. Die Nachrüstpflicht greift nicht, wenn die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach bereits den Mindestwärmeschutz nach DIN-Norm erfüllt. Dies ist dann der Fall, wenn der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,24 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschritten wird. Diese Voraussetzungen sind aber i.d.R. bei massiven (Beton-)Decken ab BJ 1969 u. Holzbalkendecken ab 1949 (lt. Bekanntmachung der Regel zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand) schon erfüllt, sodass grds. in diesen Fällen keine Pflicht zur Nachdämmung besteht. Ob sie dennoch sinnvoll ist, um Energie zu sparen, ist eine andere Frage. Im Zweifel sollte man die Vorgaben vor Ort fachmännisch prüfen lassen.

Wenn der Verpflichtung (falls sie besteht) nicht nachgekommen wird, droht u.U. ein Bußgeld. Auch hier sind Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1. Februar 2002 selbst im Haus wohnten, nicht betroffen.

Fortsetzung auf Seite 22

! Informationsveranstaltung H & G Schwabach

am Donnerstag, den 18. Juni 2015 um 19.15 Uhr,

im Nebenzimmer Goldener Stern, Königsplatz 12

Wir laden unsere Mitglieder herzlich ein zur Informationsveranstaltung

Projekt Mietverhältnis

- Wie finde ich den richtigen Mieter?
- Wie fülle ich den Mietvertrag richtig aus?
- Was muss ich bei der Wohnungsübergabe beachten?

Für Mitglieder kostenlos, Teilnehmerzahl begrenzt, Anmeldung erforderlich unter Tel. 09122 / 14701 oder info@haus-und-grund-schwabach.de

Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e. V., RA Klaus Berger, 1. Vorsitzender

Klaus Kellermann
 Maler- 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

Rechtsanwalt
 Klaus-Ingo Wittich

Fachanwalt für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht

Pirckheimerstrasse 68 · 90408 Nürnberg
 Kanzlei: 0911-363081
 Mobil: 0172-8116580 Fax: 0911-363031
 e-mail: rechtsanwalt.wittich@t-online.de
 www.anwalt-wmp.com

**Service für Mitglieder
 von H & G Nürnberg**

**Energieausweise
 für Wohngebäude**

- Beratung zu Energieausweisen
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweise) für Ihr Wohngebäude
- Erstellung von Energieausweisen auf Grundlage des Energiebedarfes (Bedarfsausweise) für Ihr Wohngebäude

Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs ab € 70 zzgl. MwSt. (je nach Aufwand)

Wenden Sie sich an:
 Cornelia Köberlein Architektin
 Energieberaterin DIAA/LGA,
 Bafa – anerkannte Qualifikation, Sachverständige für Schimmelpilzerkennung, -bewertung und -sanierung (TÜV) Tel: 09 11 / 9 66 11 92

Ihr Team von
 Haus & Grund Nürnberg

**Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins
 Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014**

Fortsetzung von Seite 21

Zudem entfällt die Dämmpflicht, wenn die Aufwendungen durch die Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

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 Vorgehens-

weise 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-Energie für Mitglieder v. Haus & Grund Nürnberg wird Regio-Tarif genannt. Beitrittserklärungen und Konditionen können bei uns angefordert werden oder stehen zum „Download“ bereit unter

www.hausundgrund-nuernberg.de. Derzeitige Konditionen finden Sie auch in der HBZ 3/2014, S. 12.

Recht & Steuern

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

Aus diesem Grunde hat Haus & Grund Nürnberg sein Berater-team erneut erweitert.

RA'in Kreitinger berät Mitglieder persönlich nach Terminvereinbarung und auch telefonisch.

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

Schönheitsreparaturen

Quotenabgeltungsklauseln generell und Vornahmeklauseln für unrenovierte Wohnungen unwirksam

Lt. mehrerer momentan nur als Pressemitteilung vorliegenden Entscheidungen des BGH v. 18.03.2015 hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nunmehr seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheits-

BROCHIER 
 G E B Ä U D E T E C H N I K

**Wie gut ist Ihr
 Trinkwasser?**



Vermeiden Sie Haftungsrisiken durch Legionellenvorkommen in vermieteten oder verpachteten Gebäuden mit unserem Trinkwasser-Check (gem. Trinkwasserverordnung 2001- Novellierung 2011).

Der BROCHIER-Fachmann

- ▶ berät Sie umfassend zu Ihren Pflichten gem. TrinkwV
- ▶ unternimmt sämtliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Trinkwasserhygiene und zum Ausschluss von Haftungsrisiken gem. TrinkwV

TECHNIK FÜR MENSCHEN

BROCHIER Gebäudetechnik GmbH
 Blütenstraße 91
 90480 Nürnberg
 Telefon: 0911 5442-0
 Telefax: 0911 5442-297

Service-Notruf (24h): 01802 000569
 E-Mail: service@a-brochier.de
www.a-brochier.de
www.lustaufbad.de



reparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können (dazu grundlegend BGH, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253, 264 ff.).

Auch an seiner weiteren (früheren) Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln (dazu grundlegend BGH, Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 84 ff.; Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 20) hält der Senat nach den Entscheidungen v. 18.03.2015 nicht mehr fest.

Weiterhin maßgeblich ist allerdings der Ausgangspunkt auch der früheren Rechtsprechung des Senats, dass der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung – jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter – formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind (Zitat – Ende).

Dies bedeutet, dass z.B. für Verträge von Haus & Grund Nürnberg (wie auch für andere Verträge) Quotenklauseln, die den Mieter zur Abgeltung noch nicht abgelaufener Fristen verpflichtet (§ 9a Ziff. 3 des Vertrages) formularvertraglich überhaupt nicht mehr und turnusgemäße Klauseln (§ 9a Ziff. 1 u. 2) nur noch für renoviert übergebene Wohnungen vereinbart werden können. Anderslautende Vereinbarungen sind nur als Individualvereinbarung möglich, die aber im Wohnraummietrecht i.d.R. wegen der mehrfachen Verwendung nicht anerkannt werden.

In jedem Falle muss dann dem Mieter bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung ein angemessener Ausgleich gegeben werden, wobei hierfür z.B. der Erlass von nur einer halben Monatsmiete nicht ausreicht.

In jedem Falle sollte der Zustand der Wohnung bei Vertragsbeginn, gerade im Falle frisch reno-

viert übergebener Wohnungen, sorgfältigst durch Übergabeprotokoll und Fotos dokumentiert werden. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung dann, wenn sie Gebrauchsspuren aus dem vorhergehenden Mietverhältnis enthält. Unwesentliche Gebrauchsspuren sind unbeachtlich, wenn der Gesamteindruck der Wohnung einen renovierten Zustand vermittelt. Dies hängt vom Einzelfall ab und muss im Streitfall durch den Richter beurteilt werden (so BGH). Der Vermieter muss nicht die gesamte Wohnung renovieren, einzelne Ausbesserungsarbeiten können für den renovierten Gesamteindruck ausreichen. Berufet sich der Mieter beim Auszug auf die Unwirksamkeit der Klausel, weil er die Wohnung im unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand angemietet habe, trifft ihn die Beweislast.

Die neuen Verträge von Haus & Grund Nürnberg, die diese Rechtsprechung berücksichtigen, erhalten Sie ab sofort in der Geschäftsstelle.

Haus & Grund ist deshalb der Ansicht, dass Schönheitsreparaturen Sache des Mieters sein sollten und fordert Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Nach diesen Urteilen des Bundesgerichtshofes fordert der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland eine neue gesetzliche Regelung der Schönheitsreparaturen. Das würde Rechtssicherheit für beide Parteien schaffen und wäre im Interesse aller Beteiligten. Die Mieter wollen meist selbst bestimmen, wie beispielsweise die Wände gestrichen werden. Zudem wollen die Mieter auch nicht alle paar Jahre vom Vermieter einen Maler in die Wohnung geschickt bekommen, der dann einzelne Räume streicht.

Die BGH-Rechtsprechung der vergangenen Jahre zur Frage der Schönheitsreparaturen hat häufig Streit in ansonsten harmonische Mietverhältnisse getragen. Die vorab vereinbarte vertragliche Balance ist hiermit aus dem Gleichgewicht gebracht worden. Wenn Vermieter sich nicht mehr darauf verlassen können, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen tatsächlich übernimmt, gerät die Mietkalkulation aus den Fugen, was gerade private Vermieter stark belastet.

Nachtspeicheraustausch durch Infrarot-Marmorheizung

Sommeraktion günstiger

Die Umrüstung auf Infrarot-Marmorheizung ist einfach und schnell. Damit bekommen Sie ein perfektes Heizsystem, gesund, unabhängig, elegant und günstig.

Informieren Sie sich jetzt!

Sunstone Marmorheizung · Nordring 26 · 90408 Nürnberg
0911-9880690 · www.sunstone.de

Hintergrund: Nach geltendem Recht ist grundsätzlich der Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen verantwortlich. Es ist aber langjährige Mietvertragspraxis, die Schönheitsreparaturen während eines Mietverhältnisses dem Mieter zu übertragen. Der Vermieter berücksichtigt die nunmehr nicht bei ihm anfallenden Kosten bei der Höhe der verlangten Kaltmiete. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen stellt also neben der Mietzahlung eine Gegenleistung des Mieters für die Überlassung der Wohnung durch den Vermieter dar. Der BGH hat in der Vergangenheit allerdings viele der gängigen Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt.

Folgen dieser Rechtsprechung: Vermieter werden nur die Möglichkeit haben, die Kosten einer Renovierung bei der Bemessung

der Miete zum Anfang eines Mietverhältnisses zu berücksichtigen, dies bedeutet an die Grenzen der möglichen zulässigen Marktmiete zu gehen, wenn sie nicht nur unrenovierte Wohnungen überlassen wollen, bzw. dies aufgrund der guten Marktlage überhaupt können. Dies bedeutet wiederum, dass Mieten auch aus diesem Grunde steigen werden.

Hier noch ein paar „vermieterfreundliche“ Entscheidungen des BGH:

a) Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann auch gegeben sein, wenn der Vermieter lediglich beabsichtigt, die Wohnung als Zweitwohnung für gelegentliche Besuche an wenigen Tagen im Monat zu nutzen, sofern vernünftige und nachvoll-

Fortsetzung auf Seite 24

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.

Die Geschäftsleitung

Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 23

ziehbare Gründe für den Eigennutzungswunsch genannt werden (BVerfG, Beschluss vom 23.04.2014 — 1 BvR 2851/13).

b) Die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieterrunzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann. Mit dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung des Treuhänders gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO („Freigabeerklärung“) erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen. (BGH, Urteil vom 09.04.2014 — VIII ZR 107/13).

c) Im Falle der Eigenbedarfskündigung genügt es, die Eigenbedarfsperson identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Insoweit reicht die Angabe, dass die begünstigte Person – hier die Tochter des Vermieters – in die größere Wohnung der Mieter ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen. Umstände, die nach Auffassung des Mieters gegen die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches sprechen, sind beim Nachweis des angegebenen Kündigungsgrundes aufzuklären, nicht im Rahmen der Begründung der Kündigung gem. § 573 Abs. 3 BGB. (BGH, Urteil vom 30.04.2014 — VIII ZR 284/13).

d) Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil eine – nicht näher er-

läuterte – Umlage nach „Personenmonaten“ erfolgt. Ebenso wenig bedarf es der Angabe, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind. (BGH, Urteil vom 22.10.2014 — VIII ZR 97/14).

e) Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 a Abs. 1 BGB genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht. (BGH, Urteil vom 02.04.2014 — VIII ZR 231/13).

f) Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht

qm MAGAZIN
Das Immobilienmagazin für Franken

www.qm-magazin.de

davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst. (BGH, VIII ZR 21/13).

Problempunkte waren u.a. auch: **Mietrecht:** Rauchmeldereinbau HBZ 1/15, S. 10; Verlust v. Wohnungsschlüsseln, 4/14, S. 24; **Mieterhöhungen:** ME durch HV 1/15, S. 20, Mietenspiegel eine Nachbargemeinde 2/14, S. 14; Indexmiete 1/14, S. 17; Dahrlehnsverträge widerrufen HBZ 2/15 S. 4; **Betriebskosten:** 1/14 S. 20; Wirtschaftlichkeitsgebot 3/14, S. 17; **Mietminderung** wegen Baulärm, 2/14, S. 21; ... wegen Abweichung der Wohnfläche 6/14, S. 15; Verkehrssicherungspflichten 27/14, S. 28, Grillen auf dem Balkon 6/14, S. 13; Wohnraum- oder Gewerberaummieter? 9/14, S. 17; Tierhaltung 11/14, S. 19; **WEG:** Beratung durch Hausverwaltung 47/15, S. 13; Formwahren 10/14 S. 9; Heckenschneiden bei Sondernutzungsrechten.

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

Steuerberatung

Steuerberatung führte Herr Prof. Dr. Walter Fürst persönlich nach Terminvereinbarung im Hause durch. Die tel. Steuerberatung erfolgt jeden Dienstag und Mittwoch zw. 10 - 11 Uhr.

Themen der Beratungen waren u.a.: Handwerkerbonus u. Haushaltsnahe Dienstleistungen (HBZ 03/14, S. 16; 7/14, S. 11) u. Werbungskosten bei Vermietung (HBZ 2/14, S. 28).

Anzeige

Wasserenthärter schützt die Haustechnik, schon die Umwelt und den Geldbeutel

Enthärter regeneriert sich härteabhängig / Niedrige Betriebskosten

Hausbesitzer wissen: Das Trinkwasser ist je nach Wohnort meist hart bis sehr hart – die Wasserhärte schwankt zwischen 20 und 42 Grad deutscher Härte. Das allen bekannte Resultat: Verkalkte Wasserleitungen, zugesetzte Perlatoren, schadhafte Armaturen und schlecht funktionierende Haushaltsgeräte.

Eine Lösung für zu viel Kalk im Wasser sind Enthärtungsanlagen, auch als Ionentauscher oder Weichwasseranlagen bezeichnet. Diese Anlagen entfernen Kalkbildner (vor allem Calcium und Magnesium) aus dem Wasser. Das ist eine seit Jahren bewährte Technik.

Ein Nachteil herkömmlicher Anlagen ist, dass sie nach einer entsprechenden Berechnung durch den Installateur zeit- oder mengengesteuert arbeiten, sich

also nicht auf den tatsächlichen Enthärtungserfolg beziehen. Das ist bei Soft-Star-Anlagen anders:

Mit dem patentierten Harz-Sensor reagieren diese Anlagen auf die Erschöpfung des Ionenaustauschers mit Calcium und Magnesium. Ist der Ionenaustauscher nahezu erschöpft, registriert der Harz-Sensor dies und die Soft-Star-Anlage startet automatisch die Regeneration des Ionenaustauschers mit Salz.

Diese Technologie hat zwei wesentliche Vorteile: Der Salz- und Wasserverbrauch zur Regeneration ist im Vergleich zu herkömmlichen Enthärtern deutlich geringer (durch das erschöpfungsabhängige Auslösen der Regeneration – es wird nur regeneriert, wenn es physikalisch-chemisch erforderlich ist, nicht zeit- oder mengengesteuert). Das schon die Umwelt und sichert geringe

Betriebskosten. Und eine Soft-Star-Anlage gewährleistet durch die Selbstüberwachung, dass tatsächlich immer Wasser der gewünschten Resthärte zur Verfügung steht.

Einfacher geht es nicht: Bei der Inbetriebnahme wird die Anlage nur an das Trinkwassernetz und die Stromversorgung angeschlossen. Eine Kapazitätsberechnung ist nicht erforderlich, weil der Harz-Sensor die Regeneration abhängig von der Erschöpfung des Ionenaustauschers selbst regelt.

Interessiert? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

Sie erreichen Fritz Schelle (Schelle Wassertechnik GmbH, Schweig bei Nürnberg) unter Telefon 0911-50 80 44. Die Firma Schelle ist bundesweit tätig.

4) Mitglieder- versammlungen

- a) Die **Mitgliederversammlung v. Haus & Grund Nürnberg** fand am 06.06.2014 wieder im Arvena Hotel statt. Einen Bericht finden Sie unter HBZ 2015, Ausg. 1, S. 9, Der Geschäftsbericht ist in der HBZ 5/14, ebenso die Gewinn- u. Verlustrechnung u. Bilanz veröffentlicht.
- b) **Landesverbandstag vom 8. bis 10. Mai 2014 in Eichstätt**
Im Mittelpunkt der öffentlichen Kundgebung stand der Festvortrag von Justizminister Winfried Bausback. „Was ist zu tun im Mietrecht?“ war das Thema seines Vortrags, ein Thema, das auch die Tagespolitik aktuell dominiert. Der Staatsminister fand zwar Verständnis für die Position der Eigentümer, doch bekräftigte er, dass die Staatsregierung von ihrer Position nicht abweichen könne. Die Vorsitzende des Landesverbandes, Dr. Ulrike Kirchhoff, zeigte sich mit der politischen Entwicklung nicht zufrieden. Denn alle Instrumente, die zur Beseitigung der Wohnungsengpässe in Bayern diskutiert werden, schränken die bereits stark regulierten Rechte der Vermieter weiter ein. Ein Signal, das die Bereitschaft zur Investition in den Wohnungsbau weiter dämpfen wird.
- c) **Zentralverbandstag 2014**
Der Zentralverbandstag 2014 fand in der Ruhrmetropole Essen statt, Gastredner war der ehemalige Hamburger Umweltsektor und Spitzenmanager in der Energiewirtschaft, Prof. Fritz Varenholt, der in seiner Festrede die Energiewende in Deutschland kritisierte. Sein Fazit lautete: Weniger Energieverbrauch und weniger fossile Energie ja, aber nicht um jeden Preis.

(HBZ 7/14, S. 22; mehr Infos unter <http://www.hausundgrund.de>)

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.



RA Richard Alberter, Vorstand von Haus & Grund Eichstätt, Justizminister Winfried Bausback, Dr. Kirchhoff, Vors. Haus & Grund Bayern, RA R. Stürzer, Aufsichtsratsvors., Dr. Rolf Kornemann, Präsident von Haus & Grund Deutschland, Bürgermeister der Stadt Eichstätt Andreas Steppberger

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.

Haus & Grund Nürnberg kooperiert ferner mit dem Immobilienmagazin „Qm“ das in einer

Auflage v. ca. 21.000 monatlich kostenfrei in der Metropolregion publiziert wird. Herr RA Frieser betreut den Fachteil „Haus & Grund News“ redaktionell.

Drucksachen/Formulare

Das Wohnraum-Mietvertragsformular z.B. liegt nun in der 35. Auflage vor und berücksichtigt insbesondere Entscheidungen des BGH zu Schönheitsreparaturen (s.o.).

Wichtiger TIPP:

Um widersprüchliche Vereinbarungen und damit die Unwirk-

samkeit der gesamten Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen zu vermeiden, fügen Sie dieser Klausel weder etwas hinzu, noch streichen Sie etwas. Vereinbaren Sie insbesondere keine Anfahrts- 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.

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 neuster Rechtsprechung unwirksamen AGB-Klauseln zu beginnen. Auch sollten Mitglieder das kostenlos erhältliche Merkblatt zum Ausfüllen der Verträge beachten. Der Gewerberaumvertrag liegt in Auflage 3/2014 (25. Aufl.) vor.

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

Haus & Grund stellt seinen Mitgliedern sog. Bauverträge kostenfrei zur Verfügung, z.B. einen Ein-

Fortsetzung auf Seite 27

ALTBAUSANIERUNG KANALSANIERUNG TRIFLEX® PROFI-PARTNER

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



TROCKENBAU INNEN- UND AUSSENPUTZ BRANDSCHUTZ



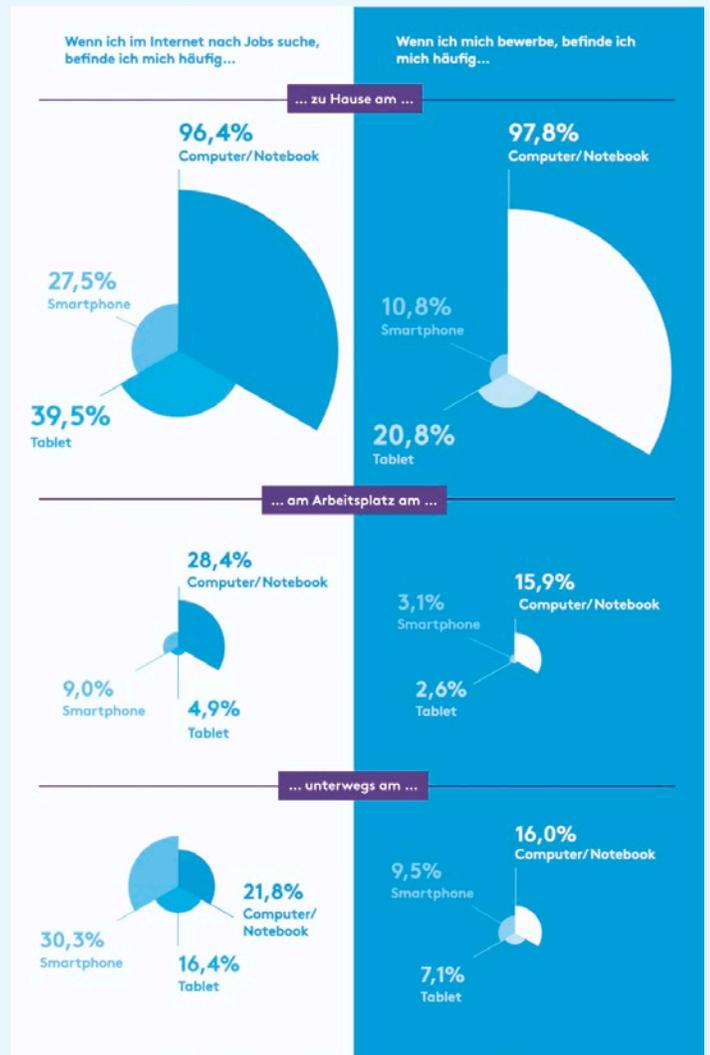
Infos & Tipps aus der Welt der digitalen Medien

Studien: Mobile Nutzung bei Jobsuche

Recruiting zukünftig per Smartwatch? „Ganz so weit ist die Personal-Branche noch nicht“, betont Studienleiter Prof. Dr. Tim Weitzel von der Uni Bamberg, der das Bewerberverhalten für das Karriereportal Monster unter die Lupe genommen hat. Zumindest hinterlässt die Bedeutung neuer technischer Entwicklungen deutlich messbare Spuren im Markt. Immerhin sind 55,6 Millionen Deutsche ab 14 Jahren online, über die Hälfte surft auch mit Smartphone oder Tablet. Das hat auch Auswirkungen auf die Jobsuche. Unternehmen haben das Potenzial und die Notwendigkeit für die mobile Optimierung ihrer Recruiting-Aktivitäten zwar erkannt, kämpfen aber in der Umsetzung darum, mit den Entwicklungen Schritt zu halten. Da sind die Arbeitnehmer schon weiter und gehen zunehmend per Handy und App auf die Suche nach dem nächsten Job. In Sachen Social Media zeigt sich eine Verstetigung der Trends – aufgrund der mittlerweile langjährigen Erfahrung mit den Kanälen und dem Aufbau sinnvoller Services für die Nutzung. Mittlerweile nutzen vier von zehn Befragten ihr Smartphone zur Stellensuche.

Zahl der verschickten SMS sinkt um 40 Prozent

Die Zahl der in Deutschland verschickten Kurznachrichten ist das zweite Jahr in Folge deutlich gesunken – von 37,9 Milliarden im Jahr 2013 auf 22,5 Milliarden im Jahr 2014. Das entspricht einem Minus von 41 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das teilt der Digitalverband BITKOM auf Basis aktueller Zahlen der Bundesnetzagentur mit. Seit Einführung der SMS Anfang der 90er Jahre war die Zahl der versandten Kurznachrichten lange Zeit weitgehend kontinuierlich gestiegen. 2013 gab es erstmals einen deutlichen Rückgang, damals um 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb von nur zwei Jahren hat sich damit die Zahl der versandten SMS mehr als halbiert. Hauptgründe für den Abwärtstrend sind die Verbreitung von Smartphones, also internetfähigen Mobiltelefonen, und damit einhergehend der Boom von Messenger-Diensten wie WhatsApp oder iMessage. Befördert wird der Trend auch dadurch, dass die mobilen Breitbandnetze schneller werden und immer mehr Smartphone-Nutzer mobile Daten-Flatrates nutzen. Die Messenger-Dienste werden die SMS auch mittelfristig nicht vollkommen verdrängen, aber sie verändern den Markt für mobile Kurznachrichten grundlegend.



Aktionstag: Buchhandel statt Freihandel

Verlage und Buchhandlungen warnen vor dem Transatlantischen Handels- und Investitionsschutzabkommens TTIP. Mit einer Unterschriftenkampagne im Netz fordert die Buchbranche, dass die Buchpreisbindung in dem Vertragswerk des TTIP explizit ausgenommen wird. Das Abkommen wird als Gefahr für den stationären Buchhandel gewertet, weil es die Buchpreisbindung aufs Spiel setzt. „Die US-Digitalwirtschaft will einen Preiskampf gegen den stationären Handel“, befürchtet Alexander Skipsis, Chef des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels. Die US-Branche wolle Preise und Konditionen selbst bestimmen und ihre monopolartige Marktmacht festigen. „Das ruiniert in ganz Europa den filigranen Buchhandel vor Ort und damit die kulturelle Qualität und Vielfalt.“ Feste Ladenpreise tragen zum Erhalt einer intakten Buchhandelslandschaft mit vielen Klein- und Spezialanbietern bei und somit zu einem hochwertigen Buchangebot. Zwar werde inzwischen von vielen Seiten beteuert, die Buchpreisbindung werde keinesfalls angetastet, konkrete Belege oder Garantien für eine tatsächliche Entwarnung gibt es jedoch nicht.

Die Talfahrt geht weiter

Zahl der pro Jahr versandten SMS in Deutschland in Milliarden



Geschäftsbericht des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg und Umgebung e.V. für das Geschäftsjahr 2014

Fortsetzung von Seite 25

zelgewerk-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 Vorsitzende des Vereins, Herr RA Frieser, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Herr Frieser vertrat auch in 2014 den Landesverband auch als Experte im Rechtsausschuss des Zentralverbandes.
- 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 wurde 2014 wieder zum stellv. Vorsitzender im Regionalbeirat Nürnberg des Bundes der Steuerzahler Bayern e.V. gewählt.

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. Durch die politischen Entwicklungen vor allem zur Mietpreislösung nah der Umfang der Pressemitteilungen, aber auch der Presseanfragen der örtlichen Presse (erfreulicher Weise) sehr zu. Auch 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 Prämien im Rahmen der Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ auch in 2014 (HBZ 3 aus 2015/S. 28).
- von Haus & Grund Nürnberg – wertvolle Buchgeschenke oder Beitragsvergütung

Nürnberg, 10.05.2015
gez. RA Gerhard Frieser,
Vorsitzender

bis Mitte Juli bei den Altstadtfreunden

So., 14. Juni, 11 Uhr
Konzert im Pellerhof – Matinée „Der kleine grüne Kaktus“
Franconian Harmonists, Eintritt 10 €

Di., 23. Juni, 19.30 Uhr
Jahresbericht in Bildern und Mitgliederversammlung
Fabersaal, Gewerbemuseumsplatz 2

So., 28. Juni, 18.30 Uhr
Schmausen für den Pellerhof
„Köstliches aus Pellers Heimat“
Kulturscheune, Zirkelschmiedsgasse 30
Kostgeld 80 € inkl. Getränke
Reservierung bis spätestens 10. Juni
im Büro der Altstadtfreunde

Mi., 8. Juli, 18.30 Uhr
Ausstellungseröffnung „pARTnerschaften“
30 Jahre Partnerschaft Glasgow-Nürnberg
in Stadtansichten von John Gahagan
Kulturscheune, Zirkelschmiedsgasse 30
Öffnung 9. Juli bis 1. August, Do.–Sa., 15–18 Uhr

So., 12. Juli, 11 Uhr
Konzert „Happy Jazz“ –
Jazzfrühschoppen in der Kulturscheune
mit der Franconian Jazzband, Eintritt 12 €

Besichtigung Historischer Rathaussaal
21./28. Juni, 11./12. Juli, 11–14 Uhr

Führung im Pellerhof jeden Samstag, 15 Uhr

Museum I22|20|18| Kühnertsgasse
Mi., Sa., So., 14–17 Uhr, Führung Sa., 15 Uhr

Altstadtfreunde Nürnberg e.V.
Weißgerbergasse 10
90403 Nürnberg
info@altstadtfreunde-nuernberg.de
www.altstadtfreunde-nuernberg.de



Schutz für Ihr Trinkwasser-Leitungssystem

Ein mögliches Problem,
vor denen Sie Ihr Trinkwasser
schützen können:

4 ABDICHTEN VON ROHRBRÜCHEN
...bei fsw aber ohne Wandaufstemmen und ohne Bauschutt in den Wohnungen. Mit dem fsw-Dichtverfahren werden die Rohrleitungen lebensmittelsicher abgedichtet. (DVGW-Prüfung in Arbeit).
Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen.



Alle von schelle wassertechnik durchgeführten Sanierungs- und Schutzmaßnahmen entsprechen der Trinkwasser-Verordnung der neuesten Fassung. 40 Jahre Erfahrung in der Wassernachbehandlung geben Ihnen zusätzliche Sicherheit.

09 11 - 50 80 44

Rufen Sie uns an. Gern informieren und beraten wir Sie!

fritz schelle wassertechnik e.K.
Haimendorfer Straße 53
90571 Schwaig bei Nürnberg
Telefon 09 11 - 50 80 44 | Telefax 09 11 - 50 88 17
info@schelle-wassertechnik.de
www.schelle-wassertechnik.de

Service bundesweit



schelle
wassertechnik

Reform der Grundsteuer



Kraftwerk im Keller

Bundesfinanzhof urteilte über die Steuern bei privaten Stromerzeugern

Wer auf eigenem Grund und Boden Energie produziert, der liegt damit voll im Trend. Denn so macht er sich unabhängiger von den öffentlichen Netzen und kann bei Überschüssen sogar Strom in diese einspeisen. Eine höchststrichterliche Entscheidung kommt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS den Selbsterzeugern entgegen. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen XI R 3/10)

Der Fall: Ein privater Stromerzeuger betrieb im Keller seines Einfamilienhauses ein Blockheizkraftwerk und gab von der selbst produzierten Energie immer wieder gegen Entgelt an das Netz ab. Insofern war er umsatzsteuerrechtlich als Unternehmer zu betrachten, denn er machte die Mehrwertsteuer für die Anschaffungskosten des Heizkraftwerkes geltend. Er belieferte gleichzeitig aber in Form des Eigenbedarfs (Entnahme von Strom und Wärme) auch sich selbst. Deswegen stellte sich die Frage, auf welcher Basis die Umsatzsteuer für den Eigenbedarf zu berechnen sei.

Das Urteil: Der BFH als oberste zuständige Gerichtsstanz entschied, dass nicht die relativ hohen Selbstkosten für die Berechnung der Umsatzsteuer ausschlaggebend sein sollen, sondern ein fiktiver, den Marktverhältnissen angepasster Einkaufspreis. Das gelte zumindest dann, wenn man in der Lage sei, diesen Einkaufspreis auch tatsächlich zu ermitteln.

Im Schatten der Debatte um eine Reform der Erbschaftsteuer geht die Reform der Grundsteuer in die nächste Runde. Das Bundesverfassungsgericht prüft gegenwärtig, ob die Ermittlung der Bemessungsgrundlage verfassungsgemäß ist. Dafür bezieht das Gericht die Sichtweise der verschiedenen Interessengruppen ein. Auch Haus & Grund Deutschland wird daher eine ausführliche Stellungnahme abgeben.

In den alten Bundesländern wird die Grundsteuer derzeit auf der Grundlage der sogenannten Einheitswerte aus dem Jahr 1964 erhoben, für die wiederum die Preisverhältnisse des Jahres 1958 entscheidend waren. In den neuen Bundesländern wird sogar mit Werten aus dem Jahr 1935 gearbeitet.

Diese Werte spiegeln, auch wenn sie mit den Jahren fortgeschrieben wurden, nicht die Entwicklungen des Immobilienmarktes wider. Anders als bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer geht es den Karlsruher Richtern bei der Grundsteuer nicht um die Gleichbehandlung des Grundbesitzes mit anderen Wirtschaftsgütern,

sondern um die unterschiedliche Bewertung von Grundstücken und Gebäuden innerhalb von Gemeinden. Grundsätzlich sollte Grundbesitz innerhalb einer Gemeinde gleich behandelt werden. Da aber der Hauptfeststellungszeitraum für die Grundstücke inzwischen mehrere Jahrzehnte beträgt, ergeben sich erhebliche Bewertungsunterschiede. Da diese Differenzen bei der Bemessungsgrundlage weder durch die Steuermesszahl noch durch den Grundsteuerhebesatz ausgeglichen werden, liegt insoweit ein Verstoß gegen das Ziel einer folgerichtigen Besteuerung vor.

Selbst wenn die Richter in Karlsruhe die alte Berechnungsweise für verfassungswidrig erklären sollten, werden sie nicht gleich ein Rechenschema mitliefern, das einen Ausweg darstellen wird. Damit gilt die alte Fußballerweisheit: Nach der Entscheidung ist vor der Entscheidung.

Denn nach der Entscheidung in Karlsruhe wird die Politik gefragt sein. Hier liegen drei Optionen auf dem Tisch: Das rein flächenbezogene sogenannte Süd-Modell, das Nord-Modell, das ein komplett

wertbezogenes Vorgehen präferiert, sowie ein Mischmodell, bei dem der Wert des Grundstücks und die Fläche für die Aufbauten in die Berechnung eingehen.

Für Haus & Grund steht fest: Die Reform muss verfassungsfest sein. Sie darf den bürokratischen Aufwand für Haus- und Grundbesitzer wie für die Verwaltung nicht weiter erhöhen. Und sie muss vor allem aufkommensneutral sein. Es bleibt zu befürchten, dass die vielfach hoch verschuldeten Kommunen kaum mit niedrigeren Hebesätzen auf einen Anstieg der Bemessungsgrundlage reagieren werden. Die Bundesländer sollten daher im Zuge der Reform von der Möglichkeit des Grundsteuergesetzes Gebrauch machen und Höchsthebesätze festlegen. Die Fixierung von Höchsthebesätzen kann eine höhere Belastung mildern, ohne den Kommunen ihr im Kern verfassungsrechtlich geschütztes Hebesatzrecht zu nehmen. So kann auch sichergestellt werden, dass die Reform nicht als Sanierungsprogramm für klamme Kommunen missbraucht wird.

Gordon Gross

Beratungsleistung für Mitglieder von H & G Nürnberg

„Wertermittlung“

in Zusammenarbeit mit der NCGroup Real Estate Valuation GmbH durch Dipl.-Kfm. Eduard Paul ö.b.u.v Sachverständiger, Dr. Rainer Schaefer, Dipl.-Sachverständigen (DIA) Harald Bozic und Dr. Christian Callies.

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter 0911/376 578 - 0 und bringen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug, sowie sonstige Objektunterlagen (Grundrisse, Wohn-/Nutzflächenaufstellung, Mietübersicht etc.) mit. Auskünfte sind nur für Grundstücke im Raum Nürnberg, Fürth, Erlangen und zugehörige Landkreise möglich.

Keine Verwalterbestellung ohne Regelung des Verwaltervertrages

Wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beauftragen will, sind hierfür zwei Schritte erforderlich: Zum einen muss der Verwalter „bestellt“ werden und zum anderen muss mit ihm ein Vertrag über die Verwaltung geschlossen werden. In seinem Urteil vom 27. Februar 2015 (Az. V ZR 114/14) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Bestellung eines Verwalters in der Regel erfolgreich angefochten werden kann, wenn in derselben Eigentümerversammlung nicht auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages wie Laufzeit und Vergütung zumindest in den wesentlichen Umrissen geregelt werden.

In dem konkreten Rechtsstreit wurde auf einer Wohnungseigentümerversammlung beschlossen, den Verwalter, dessen Amtszeit auslief, erneut für 5 Jahre zu bestellen. Zudem wurde ein weiterer Beschluss gefasst, der den Verwaltungsbeirat ermächtigte, mit dem Verwalter über die Modalitäten des Verwaltervertrages zu verhandeln. Der ausgehandelte Vertrag sollte dann im Anschluss auf einer erneuten Eigentümerversammlung beschlossen werden. Sollte bei dieser Versammlung keine Mehrheit für den verhandelten Verwaltervertrag zustande kommen, sollte die neue Amtszeit des Verwalters mit sofortiger Wirkung enden. Die Bestellung des Verwalters fochten mehrere Eigentümer an.

Der BGH gab der Anfechtung statt. Zwar handelt es sich bei

der Bestellung des Verwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und bei dem Abschluss eines Verwaltervertrages um zwei verschiedene Rechtsakte, aber diese sind eng aneinandergeknüpft. Eine getrennte Beschlussfassung zu beiden Punkten ist daher in der Regel nur dann möglich, wenn beide Beschlüsse in derselben Eigentümerversammlung erörtert und gefasst werden. Eine zeitlich getrennte Beschlussfassung ist hingegen grundsätzlich nicht zulässig, da die Eigentümer dann bei der Bestellung nicht die Eckpunkte der vertraglichen Regelung kennen. Zu den erforderlichen Eckpunkten, die bei der Verwalterbestellung zumindest in Umrissen bekannt sein müssen, gehören die Laufzeit und die Vergütung, da diese beiden Kriterien auch bei der Auswahlentscheidung im Rahmen der Bestellung von wesentlicher Bedeutung sind. Da diese beiden Punkte in dem vorliegenden Rechtsstreit bei der Bestellung des Verwalters nicht hinreichend geklärt waren, entsprach sie nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Ohne die Festsetzung dieser vertraglichen Eckpunkte wäre übergangsweise allenfalls eine befristete Bestellung möglich. Diese Befristung muss dann aber auch in dem Beschluss zur Bestellung enthalten sein und darf sich nicht erst aus anderen Beschlüssen ergeben.

Für Wohnungseigentümer bedeutet dies, dass bei der Bestellung eines Verwalters immer auch zumindest die Laufzeit des Vertrages und die Vergütung des Verwalters geklärt sein müssen. Nur wenn kurzfristig eine Übergangsregelung gefunden werden muss, kann hiervon abgewichen werden. Dann muss aber in dem Bestellungsbeschluss selber klar geregelt werden, dass die Bestellung nur für eine kurze Dauer gilt oder unter der auflösenden Bedingung eines Beschlusses über den Abschluss eines Verwaltervertrages steht.

RA Gerold Happ

Fachliteratur
finden Sie in unserem
Internet-Shop
 www.hausundgrund-nuernberg.de

Legionellenbeprobung



Quast GmbH
Schnieglinger str. 180
90427 Nürnberg

Tel: 0911 - 544426
info@quast-nuernberg.de

RADIO
ECK

AM
AUFSESSPLATZ

...Ihr kompetenter Partner für innovative Lösungen!

Karl-Bröger-Str. 25
90459 Nürnberg

- FLACHBILDFERNSEHER • ANTENNENANLAGEN
- HIFI-STUDIO • HIGHEND • KAFFEEVOLLAUTOMATEN
- HEIMKINO • KUNDENDIENST • EIGENE WERKSTATT
- INNUNGSFACHBETRIEB • ELEKTROGROSSGERÄTE
- GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZUR MIETE ODER KAUF

seit 1950



LOEWE. TechniSat T+A



Tel.: 0911/447002 www.radio-eck.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
Weißberggasse 10, 90403 Nürnberg, Tel. 241393,
info@altstadtfreunde-nuernberg.de



Kostenlose Anstoßberatung zur Energieeinsparung im Altbau

Der Haus & Grund Nürnberg bietet für seine Mitglieder o. g. Beratung in der Geschäftsstelle an.

- Wann:** jeden 4. Donnerstag eines Monats ab 14 Uhr
Wo: Färberplatz 12, Nürnberg
Wie: nach Terminvereinbarung über 0911 / 376 578 - 0
Berater: Dipl.-Physiker Thomas Späth
Inhalte: 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.



Balkon & Garten

Marke Eigenbau: Obst- und Gemüsearten

(GMH/PRE) Ein saftiger Apfel direkt vom Baum, knackiger, garantiert unbehandelter Salat und aromatische Kirschtomaten, die bis zur Ernte Sonne tanken durften: Obst und Gemüse aus eigenem Anbau sind ein ganz besonderer Genuss.

Und zwar einer, für den weder viel Platz noch umfassende gärtnerische Kenntnisse notwendig sind, lediglich Spaß am Experimentieren. Bei einem Rundgang durch eine örtliche Gärtnerei finden sich für jeden Geschmack passende Obst- und Gemüsearten für Balkon, Terrasse oder Hinterhof.

Neben Erdbeeren, die einem von Balkonkästen oder Blumenampeln aus geradezu in den Mund wachsen, erfreuen sich vor allem Zwerg-Obstbäumchen großer Beliebtheit. Ob Apfel oder Birne, Kirsche oder Zwetschge, Pfirsich, Nektarine oder Mirabelle: Erst sorgen sie mit duftenden weißen oder rosafarbenen Blüten für Frühlingsatmosphäre, dann locken sie mit herrlich süßen Früchten. Dabei werden die Bäumchen gerade mal um die 150 cm hoch und bilden ganz von allein attraktive runde Kronen. Noch platzsparender sind Säulen-Obstbäumchen, die an ihrer



bis drei Meter hohen Mittelachse zahlreiche fruchttragende Kurztriebe tragen. Das Schneiden ist gar nicht kompliziert.

Ganz schön (und) lecker

Wer Herzhaftes bevorzugt, hat die Qual der Wahl, denn in Balkonkästen und Pflanzkübeln gedeihen längst nicht nur Möhren, Radieschen und Salat. Die absoluten Favoriten sind die farben- und formenreichen Tomaten, die es in Ihrer Premium-Gärtnerei praktischerweise als fertig vorgezogene Pflanzen gibt. Sie

probieren gerne Neues aus? Fragen Sie Ihren Premium-Gärtner nach seinem Saatgut-Sortiment, er berät Sie kompetent bei der Sortenwahl und hat viele hilfreiche Tipps für eine erfolgreiche Anzucht.

Neben Tomaten fühlen sich auch Paprika und Auberginen, Blumenkohl und Brokkoli, Kohlrabi und Mangold an einem sonnigen Plätzchen auf dem Balkon oder im Hof ausgesprochen wohl – und sehen dabei noch toll aus! Kohlrabi beispielsweise gibt es als weiße und als violette Variante und Mangold mit gelben, roten oder rosafarbenen Stielen zu glänzenden dunkelgrünen Blättern hat zweifelsohne das Zeug zur Zierpflanze.

Attraktiv Unkraut verhindern

Der Frühling hat den Garten am schnellsten verändert: Was gestern noch ein zarter grüner Flaum war, ist ein paar Tage später sattes frisch-grünes Laub. Aber, auch das Unkraut, besser gesagt das unerwünschte Wildkraut, hat nur auf des Frühlings Wärme und Regen gewartet und spießt in den Beeten mindestens ebenso schnell.



Es gibt verschiedene Möglichkeiten, den Wildwuchs in Schach zu halten. Von chemischen Mitteln rät der Bund deutscher Baumschulen (BdB) ab. Das regelmäßige Zupfen oder Hacken ist sicher die aufwändigste Variante. Erheblich einfacher, weniger anstrengend und zudem viel schöner ist es dagegen, die Beetflächen mit Bodendeckern so zu bepflanzen, dass das Wildkraut keine Chance hat.

Die Auswahl an Bodendeckern ist riesig, darunter Gräser, Stauden, Kleingehölze in verschiedensten Farben, Formen und Wuchshöhen. Verschiedene Bodendecker lassen sich auch gut kombinieren, sorgen für Abwechslung im Beet und passen perfekt zu den anderen Gehölzen und Bäumen. Ganz nebenbei ist ein Bodendeckerteppich übrigens ein wirkungsvoller Bodenschutz und verhindert allzu starke Austrocknung im Sommer und auch das Abschwemmen des Erdreichs bei Starkregen.

Rosen sind pflegeleichter als ihr Ruf

(GMH/LVW) Eine üppig blühende, duftende Rose ist für viele der Inbegriff von Gartenschönheit. Dennoch trauen sich viele Hobbygärtner nicht an die Königin der Blumen heran. Ganz zu Unrecht, sagt Rosenzüchter Thorsten König. „Wer ein paar Tricks befolgt, hat auch Erfolg mit Rosen.“

Viel Hunger nach Nährstoffen

Noch immer hängt Rosen das Image an, besonders anspruchsvoll zu sein. Das kommt unter anderem davon, dass Rosen als so genannte Starkzehrer einen großen Hunger auf Nährstoffe haben. Wenn sie nicht ausreichend und ausgewogen gedüngt werden, am besten mit organischem Dünger wie Hornspäne, können sie auch nicht gedeihen. Wenn gegossen wird, dann sollte es so viel sein, dass das Wasser bis zu den Wurzeln in den unteren Erdschichten vordringt.

Sonniger und luftiger Standort

An den Standort stellt eine Rose ebenfalls Ansprüche. Sie braucht einen luftigen Standort, an dem auch mal der Wind weht und auf den mindestens vier Stunden am Tag die Sonne scheint. Zudem benötigen die Wurzeln Platz. Auf dem Feld reichen sie bis zweieinhalb Meter in die Tiefe. Sollen Rosen auf Dauer im Topf oder Kübel gedeihen, muss dieser mindestens 50 Zentimeter tief sein.

Auf starke Triebe achten

Um an modernen wie an nostalgischen Rosen lange Freude zu haben, sollten Kunden beim Kauf auf dunkelgrünes, gesundes Laub und einen kräftigen Wuchs achten. Die stabilsten Triebe müssen unten fingerdick sein. Dünne, weiche Äste, die nur angebunden aufrecht stehen, deuten hingegen auf minderwertige Qualität hin.



Eigentumswohnung: Behindertengerechter Zugang

Eigentümer Z beantragt die Errichtung eines Außenaufzugs im Hofbereich, damit er altersbedingt gehbehindert die Treppe zum Erreichen seiner Wohnung meiden kann. Ferner beantragt er die Kostenregelung dieser Maßnahme einschließlich aller Kosten zukünftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Eigentümergemeinschaft lehnt den Antrag durch Beschluss ab (Negativbeschluss). Z klagt auf Zustimmung.

Das LG München (LG München I, Urteil vom 23. Juni 2014 - 1 S 13.821/13 WEG, ZWE 2015, S. 139 f) weist die Klage ab. Zunächst könne offen bleiben, ob sich die begehrte Maßnahme als allgemeine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG darstelle, oder als privilegierte bauliche Veränderung in Gestalt einer Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG einzuordnen sei. Denn auch auf Durchführung einer Modernisierung mit abgemildertem Beschlussquorum gebe es keinen Individualanspruch. Hinzu komme, dass der Ausbau eines Außenlifts zu einer erheblichen Umgestaltung der Eigentumsanlage führen würde, was eher dafür spreche, eine Modernisierung zu verneinen und eine bauliche Veränderung anzunehmen.

Bei einem eventuellen Anspruch auf Zustimmung zu dieser so eingeordneten Maßnahme komme es darauf an, ob der Eigentümergemeinschaft dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erwachse. Der Nachteilsbegriff sei auch unter Berücksichtigung des Verbots der Benachteiligung behinderter Menschen nach Art. 3 Abs. 3 Satz 3 GG auszulegen. Bezogen auf den zu entscheidenden Fall komme es darauf jedoch nicht an. Denn Gegenstand des Streits sei nicht die abstrakte Frage, ob dem altersgebrechlichen Wohnungseigentümer Z unter bestimmten Bedingungen ein Anspruch auf Zustimmung zum Einbau eines Lifts zustehe, sondern, ob die Ablehnung des konkret gestellten Beschlussantrags ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe oder nicht.

Das Gericht hält mit diesem Prüfungsansatz den Negativbeschluss für wirksam und den von Z begehr-



© Fotolia - Agence DER

Ein behindertengerechter Aufzug könnte einem Eigentümer vieles erleichtern. Doch die Kostenumlage auf die Eigentümergemeinschaft ist nicht einfach einklagbar.

ten Beschluss für nichtig. Denn ein solcher Beschluss hätte nicht in der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft gelegen. § 16 Abs. 4 BGB gebe den Wohnungseigentümern nämlich nicht die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Dauer zu verändern. Vielmehr müsse Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein.

Die Teilungserklärung enthalte keine von der gesetzlichen Zuweisung abweichende Regelung. Dann aber obliege die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und damit auch der Außenfassade einschließlich des einzubauenden Lifts allen Wohnungseigentümern (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Daraus folge auch die Pflicht zur gemeinsamen Tagung der damit verbundenen Kosten aus § 16 Abs. 2 WEG. Sämtliche Wohnungseigentümer hätten demnach nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel die entsprechenden Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Lifts zu tragen. Die entstehenden Kosten seien hierbei im Rahmen der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Eine andere Handhabung könne insoweit nur über eine Änderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels erreicht werden. § 16 Abs. 4 WEG gebe für eine abweichende Regelung nur eine beschränkte Beschlusskompetenz. Sie sei hier überschritten, da die Wohnungseigentümer den Kostenver-

teilungsschlüssel für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht auf Dauer verändern dürften. Gegenstand der Beschlussfassung müsse deshalb eine Kostenverteilung im Einzelfall bleiben. Verstöße der Beschluss dagegen, so fehle es ihm an der Beschlusskompetenz mit der Folge seiner Nichtigkeit (so ausdrücklich: LG München I, a. a. O., Seite 140, rechte Spalte; ebenso: BGH, NJW 2010, S. 2654; Bonifacio ZMR 2011, S. 773). Einzelfallbezogen sei die Kostenfolge nur dann, wenn sich der Beschluss auf die konkret durchzuführende Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme beschränkt hätte. Die vorliegend beantragte Regelung zielt nach ihrem klaren Wortlaut („alle Kosten zukünftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“) unzweifelhaft aber auf eine Vielzahl künftiger Maßnahmen (nähere Informationen: Broschüre „Nachbarstreit im Wohnungseigentum“, 1. Aufl. 2014, ISBN 978-3-939787-69-3, Verlag Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Berlin, 178 Seiten, Preis 14,95 € inklusive 7 % MwSt., sowie Broschüre „Sanierung und Mo-

dernisierung im Wohnungseigentum, 1. Aufl. 2014, ISBN 978-3-939787-66-2, 11,95 €, 122 Seiten, Verlag Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Berlin.

Zu bestellen bei Haus & Grund Nürnberg, Färberplatz 12, Telefon 0911-376 578-0, Fax 0911-376 578-150, E-Mail: verein@hausundgrund-nuernberg.de.

RA Dr. Hans Reinold Horst

Wenn's um Immobilien geht...

EU

seit über 30 Jahren

Eduard Ulmer
Diplomkaufmann

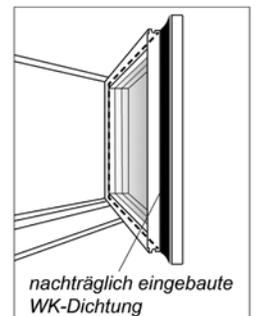
Immobilien Verwaltungen

Nibelungenstraße 29
90530 Wendelstein-Rüthenbach St. W.
Telefon (0 91 29) 55 65 (vorm.)
Telefax (0 91 29) 69 71

Ausgefeilte Fenstertechnik

Holzfenster nachträglich sanieren

Auch wenn es zieht und wertvolle Wärmeenergie verloren geht: Alte Holzfenster gehören nicht auf den Müll. Sie können saniert werden. Mit neuen Dichtungen erzielen Fenster einen hohen Qualitätsstandard. Diese Marktlücke besetzt die bau-ko Fensterservice GmbH erfolgreich: Denn die Schwäbisch Gmünder sanieren alte Holzfenster schnell, stressfrei und kostengünstig. Die Mitarbeiter hängen die Fenster aus, um dann im Servicewagen nachträglich eine hochwertige Anpressdichtung zu montieren, nachdem die Fenster wieder eingebaut sind, werden diese eingestellt. Danach erfolgt – je nach Notwendigkeit – ein Service rund um das Fenster für Silikon, Kitt sowie Beschläge. Wichtig für Immobilienbesitzer: Werden zusätzlich die Isoscheiben ausgetauscht, erzielen diese den empfohlenen Wärmedämmwert von 1,1 Ug. Danach entsprechen sie der gegenwärtigen Energieeinspar-Verordnung (EnEV). Denn: Die Energiepreise steigen und den Gebäude-Energiepass gibt es seit 1. Juli 2008. Nach der Sanierung erreichen die Fenster außerdem eine bis zu 40 Prozent verbesserte Schalldämmung.



Jetzt Isolierverglasung tauschen Ug 1,1



Wir beraten Sie gerne

bau-ko gmbh Fensterservice

Tel. 0911- 24 92 69 35

info@bau-ko.de www.bau-ko.de
Nürnberg Fürth Ansbach

Haus & Grund Nürnberg

Färberplatz 12 Tel. 09 11 / 376 578 - 0
90402 Nürnberg Fax 09 11 / 376 578 - 150

www.hausundgrund-nuernberg.de

e-Mail-Adresse:

verein@hausundgrund-nuernberg.de

Geschäftszeiten:

Mo., Di., Do. 8.00–16.30 Uhr
Mittwoch 8.00–18.00 Uhr
Freitag 8.00–12.30 Uhr

Rechtsberatung:

Die Rechtsberater stehen zu folg. Zeiten **ohne** Terminvereinb. zur Verfügung:

	Sprechst. ohne Termin	Telef. Beratung
	Vormittag 8.30 Uhr – 11.00 Uhr	8.30 – 10.30 Uhr
	Nachmittag 14.00 Uhr – 16.00 Uhr	14.00 – 16.00 Uhr
Montag	Vormittag Herr Triller	Herr Schrätz
	Nachmittag Herr Schrätz	Frau Hitz
Dienstag	Vormittag Herr Schrätz	Herr Triller
	Nachmittag Frau Hitz	Herr Frieser
Mittwoch	Vormittag Herr Triller	Frau Hitz
	Nachmittag Frau Hitz	Herr Triller
		Herr Auge bis 18.00
Donnerstag	Vormittag Frau Kreitingner	Herr Frieser
	Nachmittag Herr Triller	Herr Schrätz
Freitag	Vormittag Herr Auge	Frau Hitz

Die Rechtsberatung **ohne** Terminvereinbarung dient nur zur Behandlung dringender Angelegenheiten (die Personenzahl ist auf 10 begrenzt). Andernfalls wird um Vereinbarung eines Besprechungstermins unter **09 11 / 376 578 - 125** gebeten.

Kaufm. Beratung durch Hr. Fischer – Betriebskostenabrechnung / Mieterhöhung: nur nach Terminvereinbarung

Tel. Auskünfte erteilt Herr Fischer am

Mo. 8.30 Uhr – 10.00 Uhr, Di. 15.00 Uhr – 16.30 Uhr und
Do. 10.30 Uhr – 12.00 Uhr unter 09 11 / 376 578 - 0

Steuerberatung: nur nach Terminvereinbarung unter 376 578 - 300 vormittags durch Herrn Dr. Walter Fürst, Telefonische Auskünfte jeden Dienstag und Mittwoch in der Zeit von 10.00 – 11.00 Uhr

Bau- und Modernisierungsberatung (n. Terminvereinbarung)

- für Bauplanung, Sanierung, Instandsetzung durch das Architekturbüro Hans K. Frieser, jeden 1. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Wohnklima, Feuchtigkeit, Wohngifte, Sanierung durch Herrn Dr. Muschaweck, jeden 2. Mittwoch eines Monats von 8.30 – 11 Uhr.
- für Haustechnik, Heizung, Sanitär, Elektro durch das Ingenieurbüro Goetz, jeden 3. Mittwoch im Monat von 8.30 – 11 Uhr.

Versicherungssprechstunde: jeden 2. Dienstag eines Monats von 14.00 – 16.00 Uhr durch die Bay. Hausbesitzerversicherung nur nach vorheriger Terminvereinbarung.

Allgemeine Immobilienberatung: zweimal monatl. montags nach Terminvereinbarung in der Zeit von 14.00 Uhr – 16.00 Uhr durch Herrn Koepnick

Haus & Grundbesitzerverein Hof/Saale e.V.

Schlossplatz 5
95028 Hof

Tel. 0 92 81 / 8 46 19

Fax 0 92 81 / 14 32 73

www.haus-und-grund-hof.de

e-Mail: haus-und-grund-hof@gmx.de

Öffnungszeiten:

Mo./Mi./Do. 10.00 – 12.00 Uhr
Di. 17.00 – 20.00 Uhr
Fr. 14.00 – 16.00 Uhr

Rechtsberatung:

Mo. u. Do. 10.00 – 12.00 Uhr
Di. 18.00 – 20.00 Uhr

Terminabsprache erforderlich!

Haus & Grundbesitzerverein Schwabach

Königstraße 1
91126 Schwabach

Tel. 0 91 22 / 1 47 01,

Fax 0 91 22 / 93 89 64

www.haus-und-grund-schwabach.de

Formularverkauf:

Mo.-Fr. 8.00 – 13.00 Uhr
Do. 8.00 – 18.00 Uhr

Sprechstunden:

Beratung in Rechts-, Steuer-
Verwaltungs- und Versicherungs-
fragen jeden Donnerstag in der
Geschäftsstelle von 16.00 – 18.00,
tel. Kurzberatung, Tel. 1 60 61,
von 17.00 – 19.00 pers. Beratung,
(tel. Voranmeldung erforderlich)
In dringenden Fällen: RAe Berger
und Schiel, Tel. 1 60 61,
RAe Hofmann & Rothenbacher,
RA Hofmann, Tel. 188 770,
StB/RB Jordan Tel. 52 17

Haus & Grund Fürth

Königsplatz 7 Tel: 09 11 / 77 14 00
90762 Fürth Fax 09 11 / 74 60 83

www.hausundgrund-fuerth.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:

Montag bis Donnerstag 9.00–12.00 Uhr und 13.30–16.30 Uhr.

Telefonisch ist die Geschäftsstelle wie folgt zu erreichen:

Montag bis Donnerstag 10.00–12.00 Uhr und 13.30–16.30 Uhr

Rechtsberatung:

Maximale Beratungszeit 15 Minuten

Telefonnummer für Rechtsberatung: 7 41 83 41

Montag: RA Jokisch:

telefonisch 15.00 – 16.00 Uhr
persönlich 16.00 – 18.00 Uhr

Dienstag: RA Zymelka

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr
persönlich 15.00 – 18.00 Uhr

Donnerstag: RA Zymelka:

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr
persönlich 15.00 – 17.00 Uhr

Freitag: RA Jokisch

telefonisch 14.00 – 15.00 Uhr
persönlich 15.00 – 17.00 Uhr

Jeden 2. Dienstag im Monat:

Versicherungssprechstunde: Von 10.00 – 12.00 Uhr durch Bay.
Hausbesitzerversicherung – auch telefonisch unter 7 41 83 41

Steuerberatung:

Von 12.00 – 13.00 Uhr durch Frau Steuerberaterin Brumbach persönlich
und telefonisch unter 7 41 83 41.

Jeden 2. Mittwoch im Monat:

Bau- und Modernisierungsberatung:

Von 15.00 Uhr – 17.00 Uhr durch Herrn Architekt Schmiegl.

Alle persönlichen Beratungen nach vorheriger Terminvereinbarung in
der Geschäftsstelle oder unter der Rufnummer 77 14 00.

Haus & Grundbesitzerverein Kulmbach

Karl-Jung-Straße 5
95326 Kulmbach

Tel. 0 92 21 / 95 86-10

Fax 0 92 21 / 95 86-16

e-Mail: joerg.naumann@joena.de

www.hug-kulmbach.de

1. Vorstand:

Jörg Naumann,
Kulmbach,
Karl-Jung-Str. 5

2. Vorstand:

Klaus Eschenbacher,
Kulmbach,
Gabelsbergerstraße 14
(Tel. 0 92 21 / 9 04 00)

**Kostenlose Rechtsberatung
und Formularverkauf**

in der Kanzlei der RAe Schmidt,
Hammon, Stübinger,
Webergasse 16,
Kulmbach,
Tel. 0 92 21 / 9 28 20.

RA H. Hohener,
Alte Forstlahmer Straße 22,
Kulmbach,
Tel. 0 92 21 / 97 32 60

Haus & Grundbesitzerverein Schweinfurt

Hauptbahnhofstr. 2
97424 Schweinfurt

Tel. 0 97 21 / 71 69-0

Fax 0 97 21 / 71 69-50

e-Mail: Verein@Haus-und-Grund-Schweinfurt.de

www.haus-und-grund-schweinfurt.de

1. Vorsitzender:

RA Bernd Blatt

2. Vorsitzender:

RA Johannes Will-Fuchs

Geschäftszeiten:

Mo. – Do. von 9.00 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 17.00 Uhr
Fr. von 9.00 – 14.00 Uhr

**Allgemeine Beratung und
Rechtsberatung:** Rechtsanwälte
Blatt und Will-Fuchs, sowie
Rechtsanwältinnen Leitherer und
Jakob nach Terminvereinbarung
oder telefonisch während der
Geschäftszeiten

Beratung Steuerrecht:

Steuerberatungsgesellschaft
Just und Partner,
jeden 2. Dienstag eines Monats,
16.00 – 17.00 Uhr,
nach Terminvereinbarung

Versicherungen:

Agentur Ingeborg Menninger,
Tel. 0 97 21 / 4 62 75

<p>Haus & Grundeigentümergebiet Roth</p> <p>Am Berg 39 91154 Roth Telefon 0 91 71 / 8 51 51 60 www.haus-und-grund-roth.de</p> <p>1. Vorstand: Architekt Wolfgang Held</p> <p>2. Vorstand: RA Dietrich Niederalt, Frauentorgraben 5/1, 90443 Nürnberg, Tel. 0911/ 22 68 21</p> <p>Sprechstunden (mit Rechtsberatung) Jeden Montag sowie am 1. und 3. Mittwoch des Monats jeweils von 16.00–19.00 Uhr, in den Räumen DAS-Büro Morgott-Baierl, Traubengasse 4, 91154 Roth. Vorankündigung Mo-Fr. von 8.30–16.00 Uhr unter 09 11 / 22 19 97, während der Sprechzeiten unter Tel. 0 91 71 / 9 88 91</p> <p>Steuerberatung: StB/RB Lorenz, Zunftstraße 3, 91154 Roth, Tel. 0 91 71 / 9 71 20</p>	<p>Grund & Hausbesitzerverein Forchheim e.V.</p> <p>Luitpoldstraße 2, 91301 Forchheim, Tel. 0 91 91 / 26 05 Fax 0 91 91 / 6 58 75 www.haus-und-grund-forchheim.de</p> <p>1. Vorsitzender: RA Jürgen Schüpferling</p> <p>Rechtsberatung: Rechtsanwaltskanzlei Schüpferling & Partner, Luitpoldstraße 2, 91301 Forchheim, Telefon: 0 91 91 / 26 05, E-mail: info@rechtsanwalt-schuepferling.de, www.rechtsanwalt-schuepferling.de</p> <p>Steuerberatung: Wirtschaftsprüfer/ Steuerber. Dr. Karl-Heinz Schrenker, Kanzlei Dünkel & Partner, Nürnberger Straße 147, 90762 Fürth, Tel. 09 11 / 97 08 90, www.duenkel-partner.de</p>	<p>Haus & Grund Lauf a. d. Pegnitz und Umgebung</p> <p>Simonshofer Str. 18 91207 Lauf Tel. 0 91 23 / 9 98 97 80 Fax 0 91 23 / 12 55 3</p> <p>1. Vorstand: RA Lothar Schmauß</p> <p>2. Vorstand: Andreas Bartsch, Telefon 0 91 23 / 7 58 88</p> <p>Formularverkauf: RA L. Schmauß, Simonshofer Str. 18, 91207 Lauf oder Current Immobilien GmbH, A. Bartsch, Peter-Vischer-Straße 1a, 91027 Lauf</p> <p>Rechtsberatung: Nach Vereinbarung bei RA Lothar Schmauß und RA Ulrich Weber, und RA Rüdiger Pompl Simonshoferstr. 18, 91207 Lauf, Tel. 0 91 23 / 20 01 oder 20 02</p> <p>Steuerberatung: Nach Vereinbarung Steuerkanzlei Georg Schleicher, Saarstraße 9, 91207 Lauf, Telefon 0 91 23 / 97 41-0</p>	<p>Haus & Grund Ansbach und Umgebung e.V.</p> <p>Martin-Luther-Platz 6/8 91522 Ansbach Tel. 09 81 / 97 12 700 Fax 09 81 / 97 12 70 30</p> <p>1. Vorsitzender: Herbert Matijas</p> <p>Rechtsberatung: Rechtsanwaltskanzlei Piereth/Bauer/Wawarta</p> <p>Sprechstunde auf Anmeldung: Telefonisch 9.00 – 12.00 Uhr 14.00 – 17.00 Uhr persönlich 14.00 – 16.30 Uhr</p>
<p>Haus & Grundbesitzerverein Herzogenaurach</p> <p>Hintere Gasse 34 91074 Herzogenaurach Tel. 09132 / 9876 Fax 09132 / 40637 info@haus-und-grund-hz.de</p> <p>1. Vorsitzender: Paul Hubmann</p> <p>Sprechzeiten: 8.00 – 17.00 Uhr nach vorh. Terminvereinbarung</p>	<p>Grund & Hausbesitzerverein Hersbruck e.V.</p> <p>Geld und Haus, Unterer Markt 17 91217 Hersbruck Tel. 0 91 51 / 9 68 58</p> <p>1. Vorsitzender: H. F. Wild</p> <p>Rechtsberatung: Nach Vereinbarung bei RA A. Weiß, Pointgasse 10, 92318 Neumarkt, Telefon 0 91 81 / 2 27 22</p>	<p>Haus & Grundbesitzerverein Neumarkt/Opf</p> <p>Hauptstraße 11 92318 Neumarkt i. d. Opf. Tel. 0 91 81 / 46 30 55 Fax 0 91 81 / 46 30 58</p> <p>Sprechstunden jeden Mittwoch von 15.00 Uhr - 19.00 Uhr Gaststätte im Johanniszentrum Neumarkt, Ringstr. 61</p>	<p>Haus & Grundbesitzerverein Weißenburg e.V.</p> <p>Am Richterfeld 4, 91781 Weißenburg www.haus-und-grund-wug.de Tel. 0 91 41 / 85 52-0 Fax 0 91 41 / 85 52-20,</p> <p>1. Vorstand: Steuerberater Achim Kohlmann,</p> <p>2. Vorstand: Wirtschaftsprüfer Klaus Herzog</p> <p>Formularverkauf und Steuerberatung Lorenz & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft Am Richterfeld 4 91781 Weißenburg</p>

Haus & Grund-Ratgeber

Bestellfax 09 11 / 376 578 - 150

An Haus & Grund Nürnberg
Färberplatz 12, 90402 Nürnberg

Hiermit bestellen wir die obenstehend angekreuzten Medien:

Besteller/in

Ansprechpartner/in

Straße

PLZ/Ort

Datum/Unterschrift

Broschüren/Bücher

- Vermieter-Lexikon**
13. Auflage Stürzer/Koch 34,95 €
- Die neue Heizkostenverordnung**
4. Auflage Frank-Georg Pfeifer 19,95 €
- Wohnungsmodernisierung**
Planung, Ankündigung, Durchsetzung und Mieterhöhung
Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2011 16,95 €
- Kaution, 1. Auflage,**
Hans Reinold Horst 9,95 €
- Beauftragung eines Handwerkers**
Ärger vermeiden und Streitigkeiten lösen, Kai H. Warnecke, 2. Auflage 2010 9,95 €
- Nachbars Garten**
Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?
Hans Reinold Horst, 3. erweiterte Auflage NEU 14,95 €
- Betriebskosten**
6. aktualisierte Auflage 2010
Kai H. Warnecke 11,95 €
- Schönheitsreparaturen**
3. Auflage Hans-Herbert Gather 12,95 €
- Der Verwaltungsbeirat**
3. Auflage, Dipl. Vw. Volker Bielefeld 9,95 €
- Das Eigenheimer-Lexikon**
1. Auflage, Stefan Walter, Dr. Kai H. Warnecke 12,95 €
- Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum**
3. Auflage Hans Reinold Horst 9,95 €

Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank: (§ 247 BGB)

-0,83 %

Gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 288 Absatz 1 BGB:

4,17 %

Stand 1. Januar 2015

Die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen liegt 5% über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz ist variabel und kann sich zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres ändern.

Er ist im Internet abrufbar:

www.bundesbank.de

Wohnkosten sind leicht gestiegen

Energie, Wasser, Instandhaltung und gegebenenfalls Miete – ein Dach über dem Kopf kostet eine ganze Menge Geld. Im Schnitt haben die deutschen Haushalte 2013 rund 28 Prozent ihres verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens fürs Wohnen ausgegeben, wie Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2012 stiegen die Ausgaben damit leicht um 0,3 Prozent.

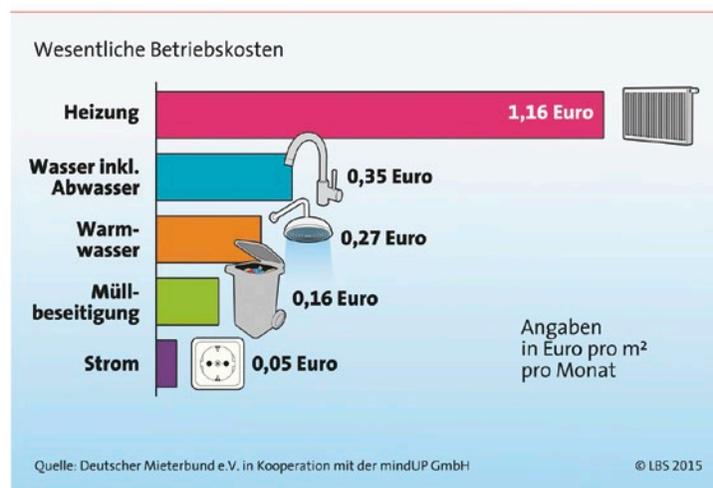
Insbesondere Alleinlebende und Alleinerziehende traf es hart: Sie mussten 2013 mehr als ein Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden. Fast jeder fünfte Bundesbürger fühlt sich durch die monatlichen Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. Kein Wunder, allein die Bruttokaltmiete frisst im Schnitt 22,5 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens auf. Bei einem Einkommen von 3.000 Euro sind das 675 Euro Miete – jeden Monat. Hinzu kom-

men die Nebenkosten von durchschnittlich 1,78 Euro pro Quadratmeter allein für Heizkosten und Wasser.

Aber es hilft ja nichts, wohnen muss jeder. „Wer allerdings in den eigenen vier Wänden lebt, spart nicht nur die Miete, sondern kann auch aktiv an der Nebenkosten-schraube drehen“, sagt Joachim Klein von der LBS. So können Hausbesitzer zum Beispiel ihr Eigenheim energetisch modernisieren. Das ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern lohnt sich langfristig in Euro und Cent. „Egal, ob es um den ersten Schritt in die eigene Immobilie oder energetische Umbaumaßnahmen geht – es lohnt sich, jetzt zu investieren“, so Klein. Bei den derzeit niedrigen Zinsen ist der Aufwand für die Finanzierung eines Eigenheims kaum höher als die Miete. „Wer also das passende Objekt gefunden hat, sollte die Gelegenheit nutzen“, rät der LBS-Experte.

Auch in Zeiten extrem niedriger Zinsen braucht eine solide Finanzierung ein festes Fundament. „Wer eine Immobilie erwerben möchte, sollte mindestens 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises inklusive der Nebenkosten angespart haben“, sagt Klein.

Heizen treibt Nebenkosten in die Höhe



Service für Mitglieder von H & G Nürnberg

Wohnungs-abnahmen/ Wohnflächen-berechnung

Benötigen Sie qualifizierte Unterstützung bei

- Abnahme von Wohnraum (Mieterwechsel)
- Erstellung von Wohnungsaufmaß und Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV (Wohnflächenverordnung)

Wenden Sie sich an:

Dipl.-Ing. Univ. Architektin
Cornelia Köberlein
Hohe Marter 37
90441 Nürnberg
Tel: 09 11 / 9 66 11 92,
Fax: 09 11 / 9 66 11 94

Ihr Team
von Haus & Grund Nürnberg

Mietpreisbremse

Rechtsfolgen für Vermieter

Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland berührt sich in seiner Begründung zum Gesetzesentwurf der Mietpreisbremse, dass sie den Vermietern in Deutschland 284,14 Millionen Euro im Jahr vorenthalten wird. Dies ist der hochgerechnete Betrag, der durch die Preiskappung der Mietpreisbremse nicht mehr zwischen den Mietvertragsparteien beim Neuabschluss eines Mietvertrages über Wohnraum vereinbart werden darf. Hinzu kommen errechnete Mehraufwendungen zum Umgang mit den neuen gesetzlichen Regeln in Höhe von ca. 52,80 Euro je Vermietungsfall, die sich im Laufe der Zeit summieren werden. Das Geld fehlt nicht nur

den Vermietern, sondern auch Handwerkern, Herstellern, Versorgern und anderen an der Bewirtschaftung von Immobilien Beteiligten. Fehlende wirtschaftliche Mittel bedingen ein Ausbleiben von Investitionen in den Immobilienbestand. Dennoch besteht Einigkeit darüber, dass durch die Mietpreisbremse nicht das ausgemachte Kernproblem gelöst werden wird, bezahlbaren Wohnraum in den nachgefragten Ballungsgebieten des Landes zu schaffen, denn die Mietpreisbremse baut keine einzige neue Wohnung. Ob die Mietpreisbremse das Ziel der Begleitmaßnahmen, das in der von der Landesregierung zu erlassenen Rechtsverordnung zur Mietpreis-

bremse genannt und erläutert werden muss, fördern wird, ist ungewiss. Sicher ist nur, dass die Mietpreisbremse eine weitere Erschwerung der Bewirtschaftung von vermietetem Wohnraum mit sich bringt. Die vorliegende Broschüre soll den Umgang mit der Mietpreisbremse erleichtern, Zweifelsfragen darstellen und Lösungen anbieten.

Der Autor:

Rechtsanwalt Dr. Carsten Brückner ist Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Berlin.

ISBN: 978-3-939787-73-0, 1. Auflage, 14,95 Euro inklusive MwSt.

Zu bestellen bei Haus & Grund Nürnberg, Färberplatz 12, Telefon 0911-376 578-0, Fax 0911-376 578-150, E-Mail: verein@hausundgrund-nuernberg.de.

BAUTENSCHUTZ KRAUSE
Fachbetrieb für Mauer trockenlegung

Feuchte, Schimmel, nasse Wände im Haus ?

Sie erhalten umfassende Beratung über alle Möglichkeiten der Trocknung und Sanierung. Auch Gutachten!

Umweltfreundliche Trockenlegung

Tel.: **0172 - 65 26 774**
Tel.: **036205 - 711 15**

bsk@bautenschutz-krause.de

Feuchte Keller, Schimmel, Modergeruch?
Wir schaffen schnelle Abhilfe!

GUTSCHEIN

Gegen Vorlage dieses Gutscheins erhalten Sie die Beratung kostenlos. 10 % Frühsommer-Rabatt bei Auftrag im Juni 2015.

Bautenschutz - Bautrocknung
Losert+Setschödi - 09151-814562

GAS · WASSER · ELEKTRO
Wir renovieren und installieren.

H. DIPPEL • TELEFON **44 09 71** ODER **61**
TELEFAX **44 09 86**

90459 Nürnberg · Galgenhofstr. 27 · Fachbetrieb seit 1901 · Mitglied der Innungen

Gasheizungen
Badeeinrichtungen
Kücheneinrichtungen
Abwasseranlagen
Steigleitungen
Antennenanlagen
Kabelanschlüsse
sämtliche Reparaturen

DAS DACH STARK WIE EIN STIER!



JOHANN DRECHSLER
Spenglermeister

Blecharbeiten „Rund“ ums Dach

- Mobile Spenglerei
- Planung – Beratung
- Dachrinnen-Verkleidungen
- Balkon- u. Terrassenbeschichtungen
- Metaldach
- Abdichtungen – Dacharbeiten im Spenglerhandwerk
- Taubenabwehr

Siegelsdorfer Str. 33 · 90431 Nürnberg
Tel. 09 11/315 07 52 · Fax 09 11/315 02 49

Ott & Neukam

- Ausführung sämtlicher Wand-, Boden- und Mosaikbeläge
- Wohnkeramik und Natursteine
- Kachel- und Grundöfen
- Kamine und Wartung

Seebacher Str. 1 · 90431 Nürnberg · Tel. 09 11/328877

Nie wieder feuchte Mauern, abfallender Putz, Schimmel oder Wasser im Keller!

Dauerhafte Trockenlegung, Abdichtung und Kellersanierung „wie neu“, auch ohne Aufgraben, kostengünstig mit dem HSK-Injekt-System.

Nur vom Fachbetrieb seit über 30 Jahren!

Die beste Art, feuchte Keller, Häuser und Wohnungen schnell und günstig trocken und schimmelfrei zu machen.

Am besten gleich kostenlose Vor-Ort-Beratung vereinbaren!

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

Maurer-, Verputzarbeiten, Trockenbau, Fassadenrenovierung, Wärmedämmverbundsysteme, Gerüstbau, Balkonsanierung, Hopfpflasterungen, alle Hausreparaturen

W. Mödl, Bau- und Stuckgeschäft seit 1948

90482 Nürnberg, Dagmarstraße 6, Tel. 54 61 94, Fax 54 61 99

Heizkosten sparen!
mit modernem Hochleistungsspeicher

- ✓ langes Nachheizen ohne Strom
- ✓ für Haus, Etage oder Einzelraum
- ✓ einfache Montage
- ✓ einfacher Nachtspeichertausch

Hochleistungsspeicher aus Schamotte-Keramik

SCHUSTER e-mail: schuster-vorra@t-online.de

09152/98124 Fax. 09152/986327

kostenlosen Prospekt anfordern unter:

Neue Fenster schaffen Wohlbehagen, bringen ein Mehr an Sicherheit und schonen den Geldbeutel.

stahl
www.stahl-rollladen.de

91161 HILPOLTSTEIN BAHNHOFSTR. 25 09174-47600
90461 NÜRNBERG SIEGFRIEDSTR. 23 0911-49437
91054 ERLANGEN ESSENbacher STR. 21b 09131-26129

Verbraucherpreisindex (VPI)

Basis 2010 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2012	102,8	103,5	104,1	103,9	103,9	103,7	104,1	104,5	104,6	104,6	104,7	105,0
2013	104,5	105,1	105,6	105,1	105,5	105,6	106,1	106,1	106,1	105,9	106,1	106,5
2014	105,9	106,4	106,7	106,5	106,4	106,7	107,0	107,0	107,0	106,7	106,7	106,7
2015	105,5	106,5	107,0	107,0								

April 2015 Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %: **0,5** Veränderung gegenüber dem Vormonat in %: **0,0**

Die prozentuale Steigerung der Miete = [(Neuer Indexstand : Alter Indexstand) x 100] - 100

Anders als andere.
Von Herzen gerne!



IMMOBILIEN
FISCHER
Immobilienkompetenz seit 1959



vertrauensvoll
leistungslustig
kontaktstark

Verkauf und Vermietung hochwertiger Privat- und
Gewerbeimmobilien. Zu bestmöglichen Konditionen.
In kürzester Zeit.

Informationen unter (0911) 24 44 99 0 



IMMOBILIEN  GmbH  Über 40 Jahre Ihr Spezialist in Sachen

Nürnberg · Fürth · Schwabach · Ansbach

MEHRFAMILIENHÄUSER

Tel. 0911 236 10 · Fax 0911 23 61 21 · info@sollmann.de · www.sollmann.de

Wir verkaufen Ihre Immobilie

SICHER. SCHNELL. ZUM BESTEN PREIS.

Ihr ehrlicher und zuverlässiger Partner für Immobilien An- und Verkauf von:

- Mehrfamilienhäuser
- Ein- und 2-Familienhäuser

Immobilien Brewer

seit über 30 Jahren

Referenzen anschauen: www.brewer.de · info@brewer.de · Tel. 09 11/79 19 91

WENN ES IHNEN DARUM GEHT >

MIETWOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER



0911 / 222 333

DR. MACHATSCHKE IMMOBILIEN

IMMOBILIEN-KOMPETENZ
AUS ZWEI GENERATIONEN | SEIT 1963 |

SPRECHEN SIE MIT UNS

Ihr Partner für Wertschöpfung im An- und Verkauf
Inhaber Dipl.-Kfm. Markus Machatschke e.K.

Lorenzer Platz 5a, 90402 Nürnberg
Mail: info@machatschke.de
www.machatschke.de

Seit 1979 Ihr Makler im Städtedreieck
Nürnberg-Fürth-Erlangen



Horst Tiefel
IMMOBILIEN

Quellweg 4 · 90427 Nürnberg
Telefon: 0911 - 30 60 30 30
Fax: 0911-304484 · Mobil: 0177-3562751
E-Mail: Horst.Tiefel.Immobilien@t-online.de
www.tiefel-immobilien.eu

- Wir suchen ständig zur Vermietung:
1-6 Zimmerwohnungen und Häuser
- Zum Verkauf suchen wir für
vorgemerkte Kunden:
Ein- und Mehrfamilienhäuser -
Reihen- und Doppelhäuser
Bauplätze - Ackerland - Wiesen

Ursula Leicht

Immobilien & Hausverwaltungen



Verkauf – Vermietung – Wertgutachten
WHG – EFH – MFH – GEWERBE
HAUSVERWALTUNGEN

Nutzen Sie unsere 20 jährige Marktpräsenz
geben Sie Ihre Immobilie
in erfahrene Hände.

Fürther Straße 53a · 90429 Nürnberg
Tel. 09 11-92 617-0
www.leicht-immobilien.de



- ✓ Vermittlung von Immobilien
- ✓ Bewertung von Immobilien
- ✓ Ankauf von Mehrfamilienhäusern

 0911-778844

Michael Schäffler, Dipl.-Immob.wirt (DIA)
Sachverständiger f. Immobilienbewertung (TÜV)

friendlyhomes.de 