

## Eigentümer müssen bald Rohre prüfen lassen

Die Neuordnung des Wasserrechts nimmt Hauseigentümer in die Pflicht, regelmäßig die Abwasserleitungen prüfen zu lassen. Kommunalsatzungen müssen angepasst werden.

Die Pflicht für Eigentümer und Erbbauberechtigte eines Grundstücks, die Abwasseranlagen auf eigene Kosten prüfen zu lassen, rückt näher. Der Landtag von Baden-Württemberg hat in seiner Sitzung am 27.11.13 die Rahmenbedingungen hierfür beschlossen: das „Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts“. In Paragraph 51 werden die Betriebsbedingungen der privaten Abwasseranlagen geregelt, über die das häusliche Schmutzwasser in die meist öffentlichen Entsorgungskanäle eingeleitet werden.

### Selbstprüfungspflicht als neue Maxime

Mindestens 60 Prozent der Hausanschlüsse sind schadhaft. Dies ist das Ergebnis zweier Modelluntersuchungen, die zuvor in Stuttgart und Schwanau durchgeführt wurden. Bereits die ehemalige Umweltministerin Tanja Gönner hat 2005 die Inpflichtnahme der Grundstückseigentümer betont. „Da sind nicht die Kommunen, sondern die privaten Hausbesitzer in der Pflicht“, sagte sie damals. Das neue Wassergesetz schafft den Rahmen, um nun schrittweise die „Selbstüberprüfung“ einzuführen und stellt die rechtliche Grundlage her, damit die Gemeinden ihre Abwassersatzungen anpassen. Zunächst sollen nur die Hausbesitzer von der Überprüfung betroffen sein, die ein Gebäude in den Wasserschutzonen I oder II

haben, oder das in Heilquellenschutzgebieten liegt. Die erforderlichen Kontrollen müssen bis Ende 2017 abgeschlossen sein. Danach wird mindestens alle 20 Jahre ein erneuter, turnusmäßiger Check erforderlich. Von diesen Fristen ist auch für alle übrigen Lagen auszugehen.

### Konkretisierungen in lokale Satzungen

Das neue Wasserrecht ermöglicht es den Gemeinden, für Teile des Gemeindegebietes oder die ganze Gemeinde, die Überprüfung der privaten Abwasseranlagen an sich zu ziehen. Sie kann dann die Kosten der Überprüfung den Hauseigentümern in Rechnung stellen.

Im Gesetz wird sowohl über die Art der Untersuchungsmethoden wie auch über die einzusetzenden Techniken keine Aussage gemacht.

Die Ausgestaltung der lokalen Satzungen erfolgt durch die Ortschafts- und Gemeinderäte. Daher ist es ratsam, die örtlichen Verwaltungen, die lokalen Abgeordneten und die Kandidaten bei den anstehenden Kommunalwahlen am 25.05.2014 zu fragen, was vor Ort geplant ist. Ebenso wichtig ist, wie und zu welchen Kosten die Untersuchungen durchgeführt werden und welche Reparaturverfahren zum Einsatz kommen. Ein wichtiges Feld für alle örtlichen Gemein-

schaften und deren Vorstandschaften, hier die Interessen ihrer Mitgliedsfamilien zu vertreten und sich einzubringen.



Damit das Grundwasser nicht durch undichte Abwasserleitungen verschmutzt wird, legt das neue Wasserrecht den Haus- und Grundstückseigentümern die turnusmäßige Prüfung der Abwasserrohre als Pflichtaufgabe auf. Details werden in den Orts- und Kommunalsatzungen geregelt. Foto: Görlitz

## Wärmezähler in Mietwohnungen ab 2014 Pflicht!

Wird in einem vermieteten Mehrfamilienhaus das Warmwasser der Wohnungen über die Zentralheizung aufbereitet, ist der Einbau eines Wärmezählers 2014 Pflicht. Nach der Heizkostenverordnung aus dem Jahr 2009 muss für eine rechtssichere Abrechnung der Energieanteil für Warmwasser mit einem Wärmezähler, der dem Stand der Technik entspricht, gemessen werden (§ 9. Abs. 2).

Fehlt der geforderte Wärmezähler, ist er einzubauen oder auszutauschen. Die Kosten für den Einbau des Wärmezählers sind

nicht umlagefähig, jedoch die Aufwendungen für dessen Betrieb. Ohne Wärmezähler ist die Heizkostenabrechnung ab 2014 nicht mehr rechtssicher, und der Mieter könnte die Miete um 15% kürzen.

Unter Umständen kann ein hoher Aufwand für den Einbau nötig sein. Dann kann der Vermieter – unter Hinweis auf die Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes – vom Einbau absehen. Die Entscheidung über die Zumutbarkeit trifft jedoch allein der Eigentümer. Um keinen Streit aufkommen zu lassen, ist es ratsam, sich mit dem Mieter

zu verständigen und das Ergebnis in einem Protokoll zu dokumentieren.

### IMPRESSUM

Verantwortlich für „Wir in Baden-Württemberg“:  
Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.  
Axel Ackermann (Geschäftsführer)

**Redaktion:** Axel Ackermann, Roland Schimaneck (PR-punktum!)

**Layout und Satz:** Roland Schimaneck

#### Kontakt:

Steinhäuserstr.1 Tel.: 0721 – 981 62-0  
76135 Karlsruhe Fax: 0721 – 981 626 2

E-Mail: [redaktion-bw@verband-wohneigentum.de](mailto:redaktion-bw@verband-wohneigentum.de)

## Austausch alter Heizungspumpen

Auch Sie und Ihre Gemeinschaft können aktiv etwas im Haus für die Umwelt tun, Strom sparen und noch dazu lukrative Preise gewinnen. Die Landesregierung schreibt einen Wettbewerb für Vereine aus, der auch hervorragend geeignet ist, neue Mitglieder zu werben!

Über die Internetseite [www.meine-sparpumpe-bw.de](http://www.meine-sparpumpe-bw.de) stehen den teilnehmenden Initiativen umfangreiche Unterstützungsangebote und Aktionsmaterialien zur Verfügung.

### Geldbeutel und Umwelt schonen!

Die Heizungspumpe ist eines der zentralen Elemente einer Heizungsanlage, aber auch der Stromfresser im Haushalt schlechthin. Viel zu viele ältere Umwälzpumpen sind in Baden-Württemberg noch in Betrieb. Sie arbeiten unwirtschaftlich, „fressen“ viel Strom und belasten damit auch die Luft mit CO<sub>2</sub>. Moderne Pumpen sparen bis zu 90 Prozent des Strom gegenüber einer alten

Heizungspumpe – das macht pro Jahr eine Stromersparnis von 100 bis 150 Euro aus. Die Landesregierung Baden-Württemberg beschreitet nun neue Wege und lobt, unter der Schirmherrschaft von Umweltminister Franz Untersteller, einen landesweiten Vereinswettbewerb aus.

Ziel dieser neuartigen, die Vereine aktivierenden Initiative ist es, möglichst viele Bürger zu informieren und alte Umwälzpumpen durch moderne, hocheffiziente und stromsparende zu ersetzen.

### Lukrative Preise winken

Die Vereine, die sich bis zum 31. Januar 2014 angemeldet und für den Zeitraum vom 1. Februar bis zum 31. Juli 2014 die Installation von möglichst vielen neuen Hocheffizienzpumpen initiiert haben und ihr initiatives Engagement mit Kopien der Installationsabrechnungen sowie der Kaufbelege nachweisen können, erfüllen die besten Vorausset-



zungen auf die lukrativen Preise. Der Hauptpreis besteht aus einem Mercedes-Benz Vito E-CELL Kastenwagen und einem Volksbank Raiffeisenbank Konto mit einem Startguthaben von 3.000 Euro. Der zweite Preis ist ein Elektroroller und ein Konto mit 3.000 Euro, der dritte Preis ein Konto mit 3.000 Euro. Zusätzlich erhalten die drei Monatssieger je 2 Hocheffizienzpumpen.

Anmeldung und Informationen über: [www.meine-sparpumpe-bw.de](http://www.meine-sparpumpe-bw.de). Auch geeignetes Informationsmaterial kann über diese Seite bezogen werden.

Diese Initiative ist damit ein hervorragendes Instrument, um lokal für den Umwelt- und Klimaschutz aktiv zu werden. Zugleich eignet sie sich hervorragend, um neue Mitglieder zu gewinnen.

## Der ertrunkene letzte Wille

Übermäßiger Alkoholgenuss vermindert nicht immer nur die kurzfristige Erkenntnisfähigkeit. Sie kann auch langfristige Folgen haben, wie ein Urteil des Obersten Bayerischen Landgerichts in München zeigt.



Unser Fachanwalt Thomas Maulbetsch zählt laut FOCUS zu den Top-Anwälten Deutschlands im Erbrecht. Der Experte gibt an dieser Stelle nützliche Praxistipps.

Foto: Privat

Im verhandelten Fall hatte ein Erblasser zunächst seinen Halbbruder als Erben eingesetzt. Im Nachlass befand sich unter anderem auch ein Grundstück im Wert von 470.000,- Euro. Kurz vor seinem Tod errich-

tete der Erblasser, der inzwischen schwer alkoholabhängig war, ein neues Testament. In ihm enterbte er den Halbbruder und bedachte stattdessen andere Personen. Das wollte der Halbbruder nicht akzeptieren. Nach dem Tod des Erblassers wollte der Halbbruder das Testament gerichtlich für unwirksam erklären lassen. Sein Bruder sei aufgrund der alkoholbedingten Beeinträchtigung nicht mehr in der Lage gewesen, sein Handeln zu überblicken. Das alte Testament müsse daher fortgelten. Der Bruder bekam Recht.

Das bayerische Gericht vertrat die Auffassung, dass die Erkenntnisfähigkeit des Erblassers durch den Alkoholmissbrauch so eingeschränkt gewesen sei, dass eine freie Willensbildung praktisch nicht mehr möglich gewesen war. Der Bruder erbte.

### Praxistipp:

Will ein Erblasser vermeiden, dass nach seinem Tod seine Erkenntnisfähigkeit zum Zeitpunkt der Testamentserrichtung in Zweifel gezogen wird, sollte er in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang, am besten am Tag der Errichtung des Testamentes, seine Geschäftsfähigkeit ärztlich, beispielsweise durch seinen Hausarzt, dokumentieren lassen und die Bestätigung der Testamentsurkunde beifügen.

Thomas Maulbetsch  
Fachanwalt für Erbrecht

## Neujahrswünsche

Der Landesverbandsvorstand des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg e.V., das Team der Geschäftsstelle und die Redaktion wünschen

**Ihnen und Ihren Familien  
ein glückliches, gesundes  
und harmonisches  
Jahr 2014.**

## Zum Gedenken

Der Verband trauert um alle verstorbenen Mitglieder und Ehrenamtlichen. Namentlich und stellvertretend möchten wir hier nennen:

**Wolfgang Daffinger**, Weinheim

Wolfgang Daffinger war Mitglied des Landtages, hat über viele Jahre die Siedlergemeinschaft e. V. Weinheim geleitet und erhielt für sein Engagement und seine Verdienste für den Verband das Ehrenwappen des Landesverbandes.

Wir werden ihn – wie auch alle im Jahr 2013 Verstorbenen – in ehrender Erinnerung behalten. Wir sprechen den Angehörigen unser tiefes Mitgefühl aus.

## Termine 2014

- 10.1. Neujahrsempfang des Landesverbandsvorstands
- 11.1. Sitzung der Satzungskommission
- 17. 1.- 19.1. Messe Haus | Bau | Energie in Donaueschingen
- 31.1. - 2.2. Messe Haus | Bau | Energie in Radolfzell
- 15.2. Landesverbandsvorstandssitzung
- 18.2. Kreisgruppe Mannheim, Jahreshauptversammlung
- 22.2. Kreisgruppe Schwarzwald-Baar-Heuberg, Kreisversammlung
- 25.2. Kreisgruppe Mosbach, Kreisversammlung
- 8.3. Kreisvorsitzendentreffen in Rastatt



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

*Aktiv. Stark. Engagiert.*

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. mit Sitz in Karlsruhe sucht zum **01.07.2014** eine/n

## Leiterin/Leiter der Geschäftsstelle

zur Unterstützung seines Landesverbandsvorstandes

### Das Aufgabengebiet umfasst im Wesentlichen:

- Die Übernahme von Führungsaufgaben im Landesverband sowie die Personaleinsatzplanung
- Die Planung, Vorbereitung und Unterstützung von Sitzungen, Tagungen, Schulungen und Messen
- Der Entwurf der Finanz- und Haushaltspläne
- Die Verantwortung für das Rechnungswesen
- Die Vertretung der Verbandsinteressen bei Ministerien, Kommunen und Aufsichtsbehörden
- Die Beratung und Unterstützung der Verbandsmitglieder und der örtlichen Gemeinschaften und Kreisgruppen

### Wir erwarten:

- Kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung im Bereich Wirtschaft, Marketing u.Ä.
- Mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Position sowie Erfahrung in der Verbandsarbeit
- Belastbarkeit, Flexibilität und Einfühlungsvermögen beim Umgang mit Mitgliedern und Ehrenamtlichen des Landesverbandes.
- Zusammenarbeit mit der Landesverbandsführung und seinen Untergliederungen
- Interesse an Vereinsarbeit mit Einbringung eigener Ideen
- Führerschein der Klasse B

### Wir bieten:

Eine interessante, vielseitige und verantwortliche Vollzeitstelle in einem engagierten Team. Die Vergütung erfolgt nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Ihre Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte bis zum 28.02.2014 an:

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.  
Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe

## Kurz notiert

**Unseren Ehrenamtlichen**, die auch bei den winterlichen Wetterbedingungen für die fristgerechte Zustellung der Verbandszeitschrift „Familienheim und Garten“ und der monatlichen Mitteilungen sorgen, sei an dieser Stelle einmal sehr herzlich gedankt.

**Der Verein Sozialfonds Wohneigentum e.V.** hat in seiner konstituierenden Sitzung am 16.11.2013 seinen Gründungsvorstand gewählt. 1. Vorsitzender: Winfried Dörr (Karlsruhe), 2. Vorsitzende: Gisela Hinderberger (Brühl), Kassierer: Roeland Keja (Radolfzell). Als Beisitzer wurden gewählt: Lydia Klosowski (Buchen), Ernst Granzow (Geisingen), Thomas Böcherer (Teningen).

„**Unser Dorf hat Zukunft**“ ist das Motto des 25. Landeswettbewerb des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz. Auch in diesem Jahr ist die Bürgerschaft von Ortschaften unter 3000 Einwohnern wieder aufgefordert, wesentliche Impulse zur Verbesserung der Lebensqualität

im Ländlichen Raum zu geben. Bewerbungsunterlagen erhalten Sie direkt über unsere Internetseite:

[www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg](http://www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg).

**Hans Rauch wurde** auf dem Bundesverbandstag am 23.11.2013 in Lüneburg **einstimmig** als Verbandspräsident **wiedergewählt**. Herzlichen Glückwunsch unserem in Rastatt wohnenden Verbandspräsidenten, der Mitglied der Gemeinschaft der Siedler und Wohnungseigentümer Rastatt-Münchfeld ist. Auch das gesamte übrige Präsidium des Verbands Wohneigentum e.V. wurde im Amt bestätigt.

**Ein tragfähiges Leitbild** hat das Präsidium des Bundesverbands auf seiner Sitzung am 21. / 22. November 2013 beschlossen.

Sie können es über die Internetseite unter [www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de) abrufen und es in Ihrer Gemeinschafts- und Vereinsarbeit einsetzen.

### BZA Termine 2014

15.3.14	Nord	Waldbrunn
22.3.14	Mitte	Karlsruhe
29.3.14	Süd	Teningen

## Service- & Beratungszentrum

Persönliche Beratungen · Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe

**Wolfgang Roth u. Thomas Maulbetsch, Fachanwälte**

- **Erbrecht** *Mittwoch 15.1.2014*
  - **Vorsorgevollmacht** *Mittwoch 19.2.2014*
  - **Patientenverfügung** *14:00 - 17:00 Uhr*
- Beratung kostenpflichtig nach Aufwand!*

**Bertram Joachim Schmitt, Rechtsanwalt**

- **Mietrecht** *Donnerstag 16.1.2014*
  - **WEG-Recht** *Donnerstag 13.2.2014*
  - **Nachbarrecht** *16.00 - 18.00 Uhr*
- Erstberatung kostenfrei!*

### Anmeldung für alle Termine erforderlich!

Geschäftsstelle des Landesverbandes  
**0721 981 62-0** oder

[baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de](mailto:baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de)

*Zu den Beratungsterminen bitte die nötigen Unterlagen und den Mitgliedsausweis mitbringen.*