

Alles Gute für 2018

Liebe Mitglieder im Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. ,

ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Nie zuvor war es in Deutschland so schwierig, eine handlungsfähige Bundesregierung zu bilden. Gerade bei den für Wohnungseigentümer anliegenden Zukunftsthemen brauchen wir möglichst schnell eine stabile Bundesregierung, die verlässlich für die dauerhafte Stabilität des Gemeinwesens sorgt. Und die nicht vergisst: Wohneigentum gibt dem Gemeinwesen Stabilität. Das sollte auch bei den Beratungen der anstehenden Themen wie Reform der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden. Auch müssen die Anforderungen an die CO₂-Reduktion des Wohnungsbestands wirtschaftlich sinnvoll und freiwillig sein! Ein Mittel hier wäre, die Maßnahmen für den Klimaschutz gezielt zu fördern und diese Investitionen grundsätzlich steuerlich abschreibbar zu stellen.

Sorgen bereitet mir persönlich eine alarmierende Entwicklung: Immer mehr wird das Wohneigentum zum Luxusgut, die Kosten für Erwerb und Instandhaltung sind auch 2017 gestiegen. Dabei ist das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ nicht nur in meinen Augen die zukunftsweisende Lebensform! Nur so lassen sich die unterschiedlichen Generationen tatsächlich ver-

binden. Und nur so kann unser Gemeinwesen in den Gemeinden stabil und dauerhaft bestehen.

Es stehen also auch 2018 große Aufgaben an. Im Verband werden vor allem die vielen Ehrenamtlichen dafür sorgen, dass sich der riesige Themenkomplex Wohneigentum weiterentwickelt: Nur wenn möglichst viele mit anpacken, kann es in die richtige Richtung gehen. Daher geht mein Dank an die vielen Ehrenamtlichen in unserem Verband, die in den Gemeinden und in den örtlichen Vereinen hervorragende, großartige Arbeit leisten. Von ganzem Herzen: vielen Dank!

Übrigens verändert sich im Verband gerade einiges. So etablieren wir etwa ein Netzwerk von Spezialisten, die den Mitgliedern und der Öffentlichkeit unabhängig Rat geben sollen, was wirtschaftlich sinnvoll, ökologisch geboten und wertstabilisierend ist. Ich lade Sie ein, diese Entwicklung aufmerksam zu verfolgen – etwa auf unserer Homepage.



Foto: Jane Viola Löczy / VWVE

Im Namen des Landesvorstands und der Geschäftsstelle wünsche ich Ihnen ein glückliches Jahr 2018.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Harald Klatschinsky
Vorsitzender Verband Wohneigentum
Baden-Württemberg e.V.

Mitgliederversammlung des Bezirksverbands Baden-Württemberg

Die Mitglieder, die keinem örtlichen Verein angehören, sind im Bezirksverband Baden-Württemberg zusammengefasst. Deren Mitgliederversammlung findet am **25. Januar 2018 um 15 Uhr im Service- und Beratungszentrum Karlsruhe, Steinhäuserstr. 1, 76135 Karlsruhe** statt. Anträge stellen Mitglieder des Bezirksverbands Baden-Württemberg bitte bis zum 15. Januar 2018 schriftlich an die Geschäfts-

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

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Bericht des Vorstands
4. Aussprache über die Berichte

5. Entlastung des Vorstands
6. Wahl des Bezirksverbandsvorsitzenden
7. Delegiertenwahl für die Bezirksverbandsversammlung aller Bezirksverbände
8. Verschiedenes

Nagerschutz bei Dämmung beauftragen

Ein Nagetier hat sich von unten her durch die neue Dämmung am Haus gefressen. Wer für den Schaden aufkommen muss, musste vom Landgericht Mönchengladbach geklärt werden. Im verhandelten Fall wurde entschieden: Da bei der Beauftragung nicht ausdrücklich ein Nagerschutz angefordert wurde, gibt es kein Recht auf kostenlose Nachbesserung durch die ausführende Firma. Auch die Forderung nach Zahlung für voraussichtlich anfallende Kosten zur Herstellung eines ausreichenden Nagerschutzes wies das Landgericht Mönchengladbach zurück.

Die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems bei Neubau oder Sanierung eines Hauses ist seit Jahren eine wichtige und übliche Maßnahme. Welche Kosten dabei entstehen, hängt auch von Eigenschaften ab, die das Dämmsystem aufweisen soll. Ein Schutz gegen Nagetiere ist nach den anerkannten Regeln der Technik nicht automatisch Bestandteil eines Wärmedämmverbundsystems. Daher stellt das Fehlen eines solchen Schutzes keinen Mangel dar und kann auch nicht eingeklagt werden. (LG Mönchengladbach, Urteil v. 19.5.2015, 1 O 122/11)

Teurer Pfusch bei Baumkontrolle

Obwohl die Scheinakazie neben dem Parkplatz jährlich von einer Fachfirma untersucht wurde, fiel sie bei starkem Wind um und zerstörte das Auto der Nachbarin. Das Oberlandesgericht Köln verurteilte die Eigentümerin des Baums zur Zahlung aller Kosten, die nach Erstattung des Versicherungsanteils an die Geschädigte noch offen waren, in diesem Fall 1.217,11 Euro.

Die Haftung für Eigentum bleibt in jedem Fall beim Eigentümer, auch wenn dieser seiner Verkehrssicherungspflicht vordergründig nachgekommen ist. Auch wenn eine Fachfirma beauftragt war, die die bestehende Schädigung nicht erkannt hatte, entbindet dies die Eigentümerin nicht von der Haftung für den in der Folge entstandenen Schaden.

(OLG Köln, Urteil v. 11.5.2017, 7 U 29/11)

Sozialfonds Wohneigentum e. V. – Spenden für gemeinnützige Zwecke einsammeln



SOZIALFONDS
WOHNEIGENTUM e.V.

Ein Horrorszenario: Ein Kind erkrankt an einer seltenen Krankheit. Die Behandlung ist in den USA mit guten Erfolgsaussichten möglich. Die Kosten übersteigen jedoch die Möglichkeiten der Eltern und Familie.

Unser örtlicher Verein „Wohneigentümer im Sonnenglück“ will helfen und Geld für diesen Zweck sammeln. Er organisiert erfolgreich eine große Veranstaltung. Namhafte Firmen und viele Privatpersonen spenden zum Gelingen der Unterstützung. Und: Zusätzlich wird eine Benefit-Veranstaltung durchgeführt. Dieses Event wird ein richtiger Erfolg, so dass mehrere Tausend Euro übrig blieben.

Leider verfehlt diese gelungene Aktion das Ziel. Denn unser Verein darf so nicht helfen, da die Satzung dies nicht zulässt. Die Einnahmen sind zu versteuern.

So kommt maximale Hilfe an

Um hier Hilfe zu organisieren, die bei dem körperlich Hilfsbedürftigen ankommt, empfiehlt es sich den Sozialfonds Wohneigentum e.V. einzuschalten. Sein Satzungszweck sieht vor, mildtätige Hilfe zu organisieren. Über ihn kommen die erhaltenen Spenden und die erwirtschafteten Erträge der Benefiz-Veranstaltung vollständig bei dem Hilfsbedürftigen an.

Weitere Informationen finden Sie unter www.sozialfonds-wohneigentum.de oder erteilt Ihnen der Vorsitzende Stefan Bässler E-Mail: stefan.baessler@kabelbw.de.

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg bei Facebook

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. nutzt „Social Media“ jetzt stärker. Unter www.facebook.com/Verband.Wohneigentum.BW wird eine ausgewogene Mischung aus Information, Unterhaltung und gelegentlicher Mitgliederwerbung geboten. Die Facebook-Redaktion begleitet Veranstaltungen und Aktivitäten des Verbands, berichtet über Themen rund um Haus und Garten, behält gesellschaftliche Veränderungen im Auge und weist auf wichtige Artikel aus der Presse hin.

Surfen Sie vorbei und teilen Sie uns!

Dass heute viele nicht mehr ganz junge Menschen online und auch auf Facebook aktiv sind, lässt sich an den Reaktionen auf „Posts“ auf der hauseigenen Facebook-Seite gut ablesen: Aktive aus den Ortsvereinen „teilen“ eifrig die Publikationen. Sie sorgen so als Facebook-Nutzer für eine weitere Verbreitung der redaktionellen Arbeit, die auch die Bekanntheit des Verbands erhöht. „Das wird sich bestimmt bald noch verstärken. Spätestens dann,

wenn sich die Existenz der Facebook-Seite bis in alle Ortsvereine herumgesprochen hat“, ist sich der Geschäftsführer Roland Schimaneck sicher.

Sozial aktiv seit jeher

Als Gemeinschaft für die Förderung und den Erhalt selbstgenutzten Wohneigentums war der Verband schon immer eine soziale Organisation. Da passt es also bestens, wenn (potenzielle) Mitglieder genau dort abgeholt werden, wo sie sich aufhalten. Gerade die Aktivitäten auf Facebook zeigen auch, dass der Verband Wohneigentum die nächsten Generationen ins Blickfeld genommen hat. Traditionell versteht sich der Verband als generationenübergreifende Institution: Gerade die Lebensform, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, verbindet die Generationen und stärkt das Gemeinwesen.

Spezialisten für das Wohneigentum

Rechtsberatung

Unsere Mitgliedsfamilien mit ihrem beim Landesverband gemeldeten Wohneigentum erhalten kompetente Rechtsberatung in folgenden Rechtsgebieten (Erstberatung kostenlos):

- Nachbarrecht
- Mietrecht
- Wohneigentumsrecht
- Immobilienrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Bank- und Steuerrecht
- Erbrecht (keine kostenlose Erstberatung, Sonderkonditionen durch die Verbandsanwälte)
- Versicherungsrecht (keine kostenlose Erstberatung, Sonderkonditionen durch die Verbandsanwälte; Beratung nur auf schriftlichem Weg)

Rechtsfälle und Bedarf bitte grundsätzlich über Frau Heck bei der Landesgeschäftsstelle anmelden. Tel: 0721 / 98 16 2-0 oder baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

Immobilienwertermittlung – juristisch belastbare Gutachten durch einen

staatlich geprüften und öffentlich bestellten Sachverständigen für die Immobilienwertermittlung

Schnellcheck Immobilienfinanzierung

durch Steuerberater

Energieberatung und Beratung vor der Modernisierung

Über Verbraucherzentrale, Energieagenturen in den Landkreisen sowie über unabhängige Energieberater und Architekten.

Anfragen über Frau Heck, Tel: 0721 / 98 16 2-0 oder baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

Bausachverständige

Für die Baubegleitung bei Neubau- oder Umbauprojekten ist unser Kooperationspartner der **Bauherrenschutzbund (BSB)** ansprechbar.

Bei akuten Bauschäden arbeiten wir mit einem **Netz an unabhängigen Bausachverständigen** im Land zusammen.

Beratung direkt in der Region

Derzeit können Sie in unserem dichter werdenden Netz in folgenden Bezirkverbandsgruppen und Gemeinden folgende Rechtsberatungen in Anspruch nehmen.

Die Anmeldung für Beratungen erfolgt grundsätzlich über die Landesgeschäftsstelle, Frau Heck, 0721/98162-0 oder per E-Mail: baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

Bezirksverband Neckar-Odenwald

Mosbach – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht; Buchen – Erbrecht und Rentenberatung
Obrigheim – Erbrecht

Bezirksverband Rhein-Neckar

Mannheim – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht, Erbrecht

Bezirksverbände Karlsruhe, Rastatt und Pforzheim

Karlsruhe – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht, steuerliche Schnellprüfung von Immobilienfinanzierung, Erbrecht

Gaggenau – Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht

Bezirksverband Südlicher Oberrhein

Freiburg – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Erbrecht (in Vorbereitung)

Bezirksverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

Villingen-Schwenningen – Erbrecht, Immobilien- und Baurecht (in Vorbereitung), Singen: Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht:

Bezirksverband Lörrach

Lörrach – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht

Bezirksverband Waldshut

Waldshut – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht, Erbrecht

Bezirksverband Konstanz

Singen – Immobilien- und Baurecht, Wohneigentumsrecht, Mietrecht, Nachbarrecht; Radolfzell – Erbrecht

Vermieter muss haushaltsnahe Dienstleistungen ausweisen

Auch Mieter können Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen. Sind in Betriebs- und Nebenkostenabrechnung Zahlungen für haushaltsnahe Dienst- oder Handwerkerleistungen enthalten, muss der Vermieter diese aufgeschlüsselt nach Materialkosten und Kosten für handwerkliche Arbeitsleistung zur Verfügung stellen.

Das Landgericht Berlin vertritt mit diesem Urteil die Auffassung, dass eine weit verbreitete Klausel in Mietverträgen, die den Vermieter von der Pflicht zur Aufschlüsselung dieser Kosten befreit, unwirksam sei. Der Vermieter sei somit verpflichtet, die entsprechenden Angaben zur Verfügung zu stellen. (Landgericht Berlin, Urteil vom 18.10.2017, Az 18 S 339/16)

Tipp: Mit dem Handwerker vereinbaren, dass die Kosten in der Rechnung entsprechend aufgeschlüsselt werden. Dann kann der Vermieter die Rechnung als Kopie entweder an die Nebenkostenrechnung anhängen oder dem Mieter auf Verlangen aushändigen.

Termine 2018

- 20.01. Arbeitssitzung Landesverbandsvorstand und Bezirksvorstände
- 24.01. Bezirksverbandsversammlung Bezirksverband Waldshut
- 25.01. Mitgliederversammlung Bezirksverband Baden-Württemberg, SBZ Karlsruhe
- 24.02. Landesverbandsvorstandsitzung, Karlsruhe
- 15.03. Bezirksverbandsversammlung Bezirksverband Neckar-Odenwald
- 23.03. Bezirksverbandsversammlung Bezirksverband Rhein-Neckar
- 07.04. Landesverbandsvorstandsitzung, Karlsruhe
- 21.04. Bezirksverbandsversammlung aller Bezirksverbände, Karlsruhe