Sicherheit geben und Leistung steigern

Mit der geplanten Beitragsanpassung erhält der Verband seine Zukunftsfähigkeit zurück. Dringende Aufgaben: Regionalität, junge Mitglieder gewinnen und aktive Interessensvertretung

Den Beitrag wieder auf eine gesunde Grundlage stellen, das dem Landesverbandtag zu empfehlen, haben die drei Bezirksausschüsse im März beschlossen. Ziel der Beitragsanpassung ist es, die solide Basis für eine zukunftsfähige Verbandsarbeit zu schaffen. Wie bereits in der Juni-Ausgabe vorgestellt, mussten bislang beitragsfremde Leistungen verwendet werden, um die Verbandsarbeit sicher zu stellen. Nur so konnten strukturell bedingte Verluste (die Beiträge decken nicht vollständig die Ausgaben) ausgeglichen werden. Trotz sparsamster Haushaltsführung schlagen diese Effekte seit der währungspolitischen Krise voll durch und produzieren ein jährliches Defizit.

Regional präsent

„Der Vorstand muss hier eine Weichenstellung vornehmen und die Finanzen wieder auf eine gesunde Basis stellen", erläutert Winfried Dörr, stellvertretender Verbandsvorsitzender. Er sieht sonst die wirtschaftliche Existenz gefährdet. „Daher", so fährt er fort, „hat sich der Vorstand zu einem Antrag auf Beitragserhöhung in zwei Schritten durchgerungen. Die erste Erhöhung um 4,80 Euro im Jahr, soll das Defizit ausgleichen. Zudem muss der Modernisierungsprozess, der mit der Umbenennung und dem erweiterten Leistungskatalog für Mitglieder und Gemeinschaften begonnen wurde, konsequent fortgeführt und weiterentwickelt werden. „Unsere Mitglieder erwarten, dass regional und vor Ort viel mehr passiert", berichtet der Geschäftsführer Axel Ackermann von seinen Erfahrungen mit Mitgliedsfamilien, Vorständen und Kreisgruppen. Daher sollen sich je Bezirk zwei oder mehrere Kreisgruppen zusammen tun und „Regionalgeschäftsstellen" eröffnen. In diesen Servicezentren werden Beratungen für die Mitglieder vor Ort stattfinden. Aber auch die örtlichen Vereine sollen sich dort viel intensiver vernetzen. „Das sind natürlich Aufwendungen, die vom Landesverband getragen werden", so Ackermann.

Kommunikation und Marketing

Zusammen mit der Stärkung in den Regionen soll auch die Kommunikation und das Eigenmarketing gesteigert werden. Roland Schimanek, der Nachfolger von Ackermann als Geschäftsführer, stellt fest, „dies ist ein sehr komplexes Feld, das jedoch für die weitere Entwicklung des Verbandes von zentraler Bedeutung ist". Er wird sich diesem Aufgabenfeld mit Nachdruck widmen und Vorschläge erarbeiten. Diese müssen mit dem Landesverbandsvorstand besprochen und im nächsten Frühjahr den Bezirksverbänden vorgestellt werden.
Die intensivere Kommunikation und nachhaltige Außendarstellung wird bedarfsorientiert und stufenweise aufgebaut – vor allem auch, um neue Mitgliederfamilien zu gewinnen. Die Ausgaben hierfür sind Investitionen in die Zukunft des Verbandes. „Hierbei hoffe ich auch auf aktive und tätige Unterstützung aus den Kreisgruppen und örtlichen Vereinen. Ich sehe es als unser gemeinsames Projekt an, mit unseren Themen, Leistungen und unserem sozialen Engagement die Interessen der „Häuslebesitzer" in der Öffentlichkeit stärker zu verankern", so Schimanek.

Nachhaltig Interessen vertreten

In Zeiten klammer öffentlicher Kassen werden bisherige Leistungen der Gemeinden und des Landes herunter gefahren. Staatliche oder kommunale Leistungen werden durch Satzungsänderungen oder auch durch die Gesetzgebung „privatisiert". Wohneigentümer müssen immer öfter und in einem stärkeren Umfang öffentliche Aufgaben übernehmen – und bezahlen. Teilweise sehr ambitionierte Ziele der Politik werden mit „Zwang" umgesetzt. Die Austauschpflicht älterer Heizungsanlagen, „Wärmedämmpflicht" mit späterem Sondermüll, demnächst vielleicht auch noch die Umlage bei Straßensanierungen seien hier genannt. Der Verband muss sich hier viel stärker einmischen können.
Um dabei von den Ämtern, Behörden und auch von der Politik gehört zu werden. wird sich der Verband stärker zu einer Interessensvertretung weiterentwickeln müssen, ist sich Harald Klatschinsky sicher. „Dabei dürfen wir nicht nur wie ein zahnloser Tiger auftreten." Der Verbandsvorsitzende erläutert, dass – im Gegensatz zu vielen anderen Verbänden – die Wohneigentümer keine Rückstellungen haben, um juristisch in Form von Verbands- oder Sammelklagen gegen Maßnahmen vorzugehen. Hier liegt ein braches Feld, das dringend bestellt werden muss, um die Interessen der Mitgliedsfamilien nachdrücklich vertreten zu können. „Wenn man auf die Vertretung der Interessen verzichtet, kostet es nichts. Aber das bezahlen wir Wohneigentümer später mit einem Hundertfachen dessen, was die Beitragserhöhung kostet," so Schimanek.

Warum die Beitragserhöhung?

- Ausgleich des jährlichen Defizits und Rückkehr zur soliden Verbandsfinanzierung
- Stärkung der lokalen und regionalen Präsenz
- Bessere Kommunikation und Transparenz innerhalb des Verbandes wie auch nach außen
- Schaffung eines Rechtsmittel- und Klagefonds.
- Weiterentwicklung der Interessensvertretung zu Politik und Ämtern

Rechtsberatung in Lörrach

Kürzere Wege um ihre Rechte zu wahren haben seit 1. Juli 2015 die Mitgliedsfamilien im südlichen Verbandsgebiet. Die Landesgeschäftsstelle konnte die renommierte Anwaltssozietät Dinkat, Stump, Hoffmans in Lörrach gewinnen, den Mitgliedsfamilien Rechtsberatung in Immobilienfragen zu Sonderkonditionen anzubieten. Im Wesentlichen umfasst sie die kostenlose Erstberatung (die Kosten trägt der Landesverband). Diese Sonderkonditionen können nur Mitgliedsfamilien in Anspruch nehmen und gelten ausschließlich für das beim Verband angemeldete Wohneigentum. Sollte Rechtsberatungsbedarf bei den Anwälten bestehen, kontaktieren Sie bitte zuvor die Landesgeschäftsstelle unter Tel.: 0721 981 62-0.

Legionellen? Vermieter haftet!

Gesundes Trinkwasser ist lebenswichtig. Der Vermieter, so hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst entschieden (AZ. VIII ZR 161/14), haftet dafür, dass aus seinem Wasserhahn kein mit Legionellen-Bakterien verseuchtes Wasser kommt. Im verhandelten Fall erkrankte ein Mieter an einer Lungenentzündung und führte deren Ausbruch auf eine Kontamination mit Legionellen zurück, die er sich in seiner Mietwohnung zugezogen habe.
Kommt ein Vermieter der regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers nicht nach, und kommt es zu einer ursächlichen Erkrankung, dann ist der Vermieter schadensersatzpflichtig, so der BGH. In welchen Intervallen die Untersuchungen vorzunehmen sind, legte das Gericht nicht fest. Es ist abhängig von der Menge des täglich abgegebenen Wassers im Wassergebiet.
Tipp: Leginonellen vermehren sich ab 50°C kaum, ab 55°C so gut wie nicht mehr und sterben ab 60°C Wassertempratur ab. Gerade nach längerer Abwesenheit Warmwasser im Leitungssystem auf 60°C erhitzen und lange laufen lassen.

Doppeljubiläum in Edingen

Erfreulich, wenn Jubilare so rüstig und attraktiv sind, wie diese beiden: die 1250 Jahre alte Gemeinde Edingen und deren junger Spross, die gerade mal 75 Jahre alte Siedlergemeinschaft Edingen.
Am 1. Juni-Wochenende feierten beide Geburtstagskinder ihren runden Geburtstag und beschenkten sich gegenseitig mit einem ausgelassenen, überaus heiteren Umzug. Die 28 Mitgliederfamilien umfassende rührige Gemeinschaft brachte sich aktiv in den prächtigen und fröhlichen Umzug ein. Schon die Vorbereitung für den Festumzug empfanden manche Siedler wie ein nachbarschaftliches Happening. Viele der Älteren erlebten es als eine Wiederkehr der Zusammenarbeit beim Bau der Siedlung. Ja, fast so war auch der Zusammenhalt in der Siedlung gewesen. Ihr Motivwagen, mit dem sie an die Anfänge und den Bau ihrer Siedlung erinnerten. wurde denn auch stilecht von einem zeitgenössischen Oldtimer gezogen.

An der 1250-Jahrfeier der Gemeinde Edingen beteiligte sich die SGM Edingen mit einem Motivwagen. Gemeinschaftssinn und Zusammenhalt sind auch in kleinen Vereine gelebte Tugenden.
Bild: SGM Edingen/Privat

Neu im Landesvorstand (1)

Rudolf Köstel

Auf den drei Bezirksausschusssitzungen im März wurden für die ausscheidenden Mitglieder im Landesverbandsvorstand je ein neues Mitglied neu gewählt.
Für Karlheinz Metzger aus Klettgau, im südlichsten Teil unseres Landes am Hochrhein gelegen, ist Rudolf Köstel aus Herbolzhein gewählt worden. Der 1956 geborene ist seit 1993 Gemeinschaftsleiter in der SGM Ottoschwanden und seit 1994 Schriftführer der heutigen Kreisgruppe Breisgau.

Bild: Verband Wohneigentum/Privat

Sein Ziel in der Landesvorstandsarbeit sieht er darin, dass der Verband eine leistungsfähige Einrichtung für die Mitgliedsfamilien bleibt, auch auf Bundesebene. Weiterhin ist es ihm ein besonderes Anliegen, den Verband bei den zukünftigen Mitgliedsgenerationen attraktiv zu machen.

Termine

6. – 8.7.	Landeswettbewerb, Bereisung
9.7.	Rechtsberatung in Karlsruhe*) RA Bertram Schmitt
11.7.	Grillfest der KG Mannheim in Friedrichsfeld
20.7.	Fusionsgespräche KG Mannheim / KG Rhein-Neckar/ KG Sinsheim
25.7.	Landesverbandsvorstandssitzung

*) Telefonische Voranmeldung erforderlich. Tel.: 0721 98 162-0

Auch Gemeinschaften können fördern

Denen rasch zu helfen, die dringender Hilfe bedürftig sind, das ist das Ziel des Sozialfonds Wohneigentum e.V. Denn wenn das Wohneigentum durch unverschuldete Umstände bedroht ist, dann ist es wichtig, dass es eine schnell reagierende Hilfsorganisation gibt. Ehe die Betroffenen Hilfe von anderen Institutionen erhalten, soll der Sozialfonds den Betroffenen unter die Arme greifen können, um die erste Notzeit zu überbrücken. Wie bereits mehrfach in Familienheim & Garten berichtet, ist der eigenständige gemeinnützige Verein aus unserem Landesverband heraus entstanden. Um diese „Feuerwehr-Funktion" erfüllen zu können, ist der Sozialfonds auf Spenden und fördernde Mitgliedschaften angewiesen. Nicht nur Einzelpersonen oder Unternehmen können fördern. Auch Gemeinschaften können den Sozialfonds Wohneigentum e.V. durch eine Fördermitgliedschaft dauerhaft unterstützen. Über die Website www.sozialfonds-wohneigentum.de können Sie sowohl die Mitgliedschaft beantragen als auch direkt spenden. Jede Spende hilft! Ihre Zuwendung können Sie bei der Steuererklärung berücksichtigen.

Steuerbegünstigte Handwerkerleistungen

In der Vergangenheit war es immer wieder unklar, wie weit Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vom Finanzamt steuerlich anerkannt werden müssen. Das hat nun das Bundesfinanzgericht (BFG) abschließend geklärt.

Im verhandelten Fall wurde der Haushalt des Steuerpflichtigen nachträglich an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Anschlusskosten wurden vom Zweckverband dem Hauseigentümer in Rechnung gestellt und bezahlt. Diese Aufwendungen wurden vom Finanzamt nicht anerkannt.

Das BFG hat in seinem Urteil vom 20. März 2014 (VI R 56/12) festgestellt, dass bei der Inanspruchnahme von solchen Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (nicht aber bei einem Neubau), die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen zu berücksichtigen sind.

Bei Hausanschlüssen handle es sich zwar um Betriebsanlagen des Wasserversorgungsunternehmens, die als Anschlussleitung innerhalb des Privatgrundstücks des Anschlussnehmers verlaufe, aber der Hausanschluss sei insgesamt eine Einheit und der Teil, der im öffentlichen Straßenraum verlaufe, sei zum Haushalt zu zählen. Damit ist diese Handwerkerleistung nach § 35a EStG begünstigt.

Expertenleistungen

Für Mitglieder

Beratung, Gutachten zu Sonderkonditionen bei:

Wolfgang Roth und **Thomas Maulbetsch**, Obrigheim, Buchen und Karlsruhe, Fachanwälte für Erbrecht

Bernd Kieser, Mannheim, Fachanwalt für Erbrecht

Gerhard Ruby, Villingen-Schwenningen und Radolfzell, Fachanwalt für Erbrecht

Fehrenbach und Partner, Waldshut, Fachanwälte für Erbrecht

Ekkehard Bös, Karlsruhe, vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ralf Mikitta, Sicherheitsberater des Landesverbandes Beratung zu Schutz vor Wohnungseinbrüchen Vorbeugender Brandschutz

Erstberatung in Rechtsfragen kostenfrei bei:

Bertram Joachim Schmitt, Mannheim, Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Petra Hildebrand-Blume, Heddesheim, Bankrecht, Steuerrecht

Fehrenbach und Partner, Waldshut, Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Dinkat, Stump, Hoffmans, Lörrach Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Für Vereine, Kreisgruppen

Beratung in steuerlichen Fragen

Joachim Meinzer, Karlsruhe, Steuerberater

Erstberatung in Rechtsfragen kostenfrei über die Landesgeschäftsstelle

Eisenhart v. Loeper, Nagold, Rechtsanwalt

Lutz Frauendorf, Tübingen, Rechtsanwalt und Notar

Terminvereinbarung immer und nur über die
Geschäftsstelle des Landesverbandes
0721-981 62-0 oder
baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de
Zu den Beratungsterminen bitte die nötigen Unterlagen sowie den Mitgliedsausweis mitbringen.

Zum Gedenken

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

Willi Müller

Gemeinschaftsleiter a.D der Siedlergemeinschaft Wiesloch-Frauenweiler; Kreisvorstandsmitglied a.D. und Inhaber des Ehrenwappens.

Ihrem aktiven und langjährigen Wirken für ihren Verein und ihre Kreisgruppen, aber auch für den Landesverband haben wir viel zu verdanken.

Wir werden allen Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.