



Vermieterbrief

An alle Mitglieder

Ausgabe 03 / 2010

14. Jahrgang

Einladung

Sehr geehrte Mitglieder von Haus & Grund Reichenbach e.V.,

wir laden Sie hiermit recht herzlich ein zu unserer

Mitgliederversammlung

am Dienstag, dem 21. September 2010, um 17.00 Uhr im

Kleinen Saal des Neuberinhauses in

08468 Reichenbach, Weinholdstraße 7

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass es uns gelungen ist, im Jubiläumsjahr unseres Vereins, wir steuern erfolgreiche **20 Jahre Haus & Grund Reichenbach e.V.** an, für den öffentlichen Teil unserer Mitgliederversammlung

**Herrn Winfried Lütke-meier,
Referatsleiter Wohnungswirtschaft und Wohnraumförderung im
Sächsischen Staatsministerium des Inneren**

als Referenten und Diskussionspartner zu gewinnen

Als Gäste nehmen weiterhin die Präsidenten der Landesverbände Haus & Grund Sachsen, Herr Dr. Thomas Ungethüm und Haus & Grund Thüringen, Herr Joachim Bleeck an unserer Versammlung teil.

Aufgrund der Hocharrangigkeit der eingeladenen Gäste bitten wir um eine rege Teilnahme !

Haus & Grund Reichenbach e.V.
Der Vorstand

Mitgliederversammlung am 21.09.2010

Tagesordnung

(Nicht öffentlicher Teil der Mitgliederversammlung)

1. Begrüßung und Feststellung der satzungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
3. Kassenberichte 2007; 2008, 2009
4. Diskussion zu den Berichten
5. Bericht der Revisionskommission
6. Entlastung des Vorstandes
7. Diskussion Vorschläge zur Satzungsänderung
8. Abstimmung Satzungsänderung
9. Wahl Vorstand und Beirat nach neuer Satzung
10. Wahl Revisionskommission
11. Sonstiges

Mitgliederversammlung am 21.09.2010

Die neue Satzung



Sehr geehrte Mitglieder von Haus & Grund Reichenbach e.V.,

wie Ihnen im Vermieterbrief 01/2010 bereits mitgeteilt, machten es geänderte gesetzlicher Bestimmungen zum Vereinsrecht notwendig die aktuelle Satzung unseres Vereins gründlich zu prüfen und erforderliche Änderungen vorzunehmen. Die geplanten Änderungen gaben wir Ihnen bereits ebenfalls im Vermieterbrief 01/2010 auf den Seiten 2, 7 und 8 zur Kenntnis.

Weitere Vorschläge zur Änderung der Satzung oder zur Änderungen der unterbreiteten Vorschläge konnten bis zum 31.08.2010 schriftlich bei der Geschäftsstelle unseres Vereins in der Fritz-Schneider-Straße 22 in 08468 Reichenbach vorgelegt werden.

Änderungsvorschläge gab es zusätzlich bezüglich der Mitgliedschaft in den Landesverbänden, für die in der bisherigen Satzung keine Regelung getroffen war. Der Satzungsentwurf wurde dementsprechend noch einmal überarbeitet.

Die neue Satzung liegt zur Abstimmung vor. Wir übergeben Ihnen diese als Beilage dieses Vermieterbriefes und bitten Sie, diese zur Mitgliederversammlung mitzubringen. Sie gilt gleichzeitig als Stimmzettel!

Haus & Grund Reichenbach e.V.
Der Vorstand

Besonnen ans Werk gehen – zwei Tipps zum Thema Bauen

Erst Kostenvoranschläge einholen, dann den Auftrag vergeben

Wer bauen oder modernisieren möchte, der sollte Aufträge nicht vorschnell vergeben, sondern immer zunächst mehrere Kostenvoranschläge einholen sowie Angebote und Leistungen sorgfältig vergleichen. Auf keinen Fall sollte der Bauherr große Aufträge an den Erstbesten vergeben, schon gar nicht an eine ihm unbekannt Firma aus dem Internet. Gute Facharbeit hat immer ihren Preis und ist nicht für einen Dumpinglohn zu haben.

Bei sehr komplizierten Baumaßnahmen empfiehlt es sich grundsätzlich, im Vorfeld einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen. Er prüft die Situation am Bau und empfiehlt die technisch optimalen Schritte. Anhand seiner Expertise kann der Bauherr die notwendigen Arbeiten dann gezielt ausschreiben. Dabei lohnt es sich, mehrere Angebote einzuholen. Zwar spart der Bauherr durch das bloße Einholen von Kostenvoranschlägen noch kein Geld, aber er bekommt einen Überblick über die Marktpreise und kann gegebenenfalls mit Hilfe mehrerer Angebote mit den von ihm favorisierten Unternehmen nachverhandeln.

Maximal zwei Wochen braucht ein gut geführter Betrieb für ein Angebot. Kostenvoranschläge müssen vergleichbar sein. Der Auftraggeber sollte sich die handwerklichen Leistungen genau beschreiben und die einzelnen technischen Bauteile separat auflisten lassen. Kostenvoranschläge sind in der Regel gratis, sie gehören zur Akquise. Muss der Handwerker zur Berechnung des Voranschlages aber erhebliche Vorarbeiten erledigen, dann kann das unter Umständen etwas kosten. Darüber sollten Bauherr und Unternehmer vorher sprechen. Kostenvoranschläge bringen Planungssicherheit.

Was geschieht aber, wenn der endgültige Preis dann doch erheblich über dem Kostenvoranschlag liegt? Das kommt immer wieder einmal vor. Häufig fehlt es an Sorgfalt bei der Einholung des Kostenvoranschlags. Oft beauftragen aber auch die Bauherren während der Ausführung zusätzliche Leistungen, was dann die Gesamtrechnung erheblich verteuert.

Der Kostenvoranschlag sollte grundsätzlich eingehalten werden, und je detaillierter er ist, umso leichter ist das auch möglich. Aber gerade im Altbau weiß man oft nicht, was einen erwartet, bis man mit den Arbeiten begonnen hat. Deshalb ist das Sachverständigengutachten im Vorfeld so wichtig. 10 % plus oder minus gegenüber dem Kostenvoranschlag liegen durchaus im Rahmen.

Kommen dann doch unerwartete Hindernisse beim Bau hinzu oder werden zusätzliche Bauteile benötigt, dann muss der Handwerker den Bauherrn rechtzeitig darüber informieren und sein Einverständnis holen.

Ein Kostenvoranschlag ist noch kein Auftrag. Dieser kann auf der Basis des Kostenvoranschlags entweder als Einheitspreisvertrag oder als Pauschalpreisvertrag abgeschlossen werden. Wenn sämtliche Leistungen klar definiert und unerwartete Probleme ausgeschlossen sind, dann bietet der sogenannte Pauschalpreisvertrag dem Bauherrn Kostensicherheit. Beim Einheitspreisvertrag werden Leistungen nach Aufmaß und Einheitspreisen abgerechnet.

Der Preis sollte aber nicht das einzige Argument bei der Auftragsvergabe sein. Am zuverlässigsten arbeiten immer wieder heimische Betriebe. Sie sitzen vor Ort, sind immer schnell zur Hand. Außerdem können sie dem Bauherrn Referenzobjekte in der Nähe nennen und haben einen guten Ruf zu verteidigen.

Kein Gewohnheitsrecht – Schwarzbauten bleiben illegal

Schwarzbauten sind keine Seltenheit. Gerade in Wohngebieten bauen und basteln Hauseigentümer oft in Eigenhilfe Anbauten und Vordächer ans Haus, die niemals genehmigt wurden.

Wenn der Nachbar sich nicht rührt, dann bleiben solche Dinge lange im Verborgenen und werden oft als Gewohnheitsrecht angesehen.

Wechselt dann das Nachbarhaus den Besitzer, und der neue Eigentümer fühlt sich vom illegalen Anbau beeinträchtigt, gibt es oft nach Jahren noch Ärger.

Der Schwarzbauer zieht dabei in der Regel den Kürzeren und muss entweder den Anbau abbrechen oder ihn nachträglich genehmigen lassen.

Auch wenn der Sommer schon fast vorbei ist, immer wieder ein Thema:

Das Grillen

Viel Rauch um nichts? Könnte man meinen. Doch am deutschen Sommersport Nr. 1 entzündet sich immer wieder Streit, bei dem es nur vermeintlich um die Wurst geht. Die Liste der Prozesse wegen Immissionen, also störenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft, ist schier endlos. Eine allgemeingültige Formel für glühende Kohlen hat indes auch die Rechtsprechung nicht gefunden. In den Urteilen spielt vielmehr die Ortsüblichkeit eine wichtige Rolle. Wie so oft im Leben zählt auch hier der Einzelfall.

Keine Leitsatzentscheidung zu glühenden Kohlen

Besonders streng war 1972 das Amtsgericht Hamburg, als es entschied, dass das Betreiben eines Grills auf dem Balkon keine „vertragsgemäße Benutzung“ der Wohnung sei. Dieses Urteil gilt inzwischen als überholt. Viele Gerichte wählen den Mittelweg, um einen Kompromiss zwischen Grillsportanhängern und Nachbarn herzustellen. Eine Leitsatzentscheidung zu den glühenden Kohlen gibt es aber nicht! So urteilte das Stuttgarter Landgericht, dass dem Nachbarn geringfügige Rauchentwicklung und Gerüche bei einer Grilldauer von etwa sechs Stunden im Jahr zugemutet werden können, und zwar im Rahmen des allgemeinen Toleranzgebots. Das Bayerische Oberste Landesgericht wiederum erlaubte einem Beklagten das Grillen höchstens fünfmal im Jahr. Das Amtsgericht Bonn indes meint, dass Bewohner in Mehrfamilienhäusern einmal im Monat auf Balkon oder Terrasse grillen dürfen - dies aber nur dann, wenn die Nachbarn 48 Stunden vorher informiert worden sind

Die Devise heißt Vorbeugen

In erster Linie gilt, was im Mietvertrag, der Haus- oder Gemeinschaftsordnung steht. Wird das Grillen hier ausdrücklich verboten, sollte der Grill konsequent kalt bleiben. Ist dort jedoch nichts geregelt, darf im Garten, auf der Terrasse oder dem Balkon grundsätzlich gegrillt werden, solange dadurch niemand gefährdet oder belästigt wird. Viele Nachbarn fühlen sich allerdings durch Rauch, Geruch und Geräusche gestört. Und wenn es erst einmal zum Prozess kommt, ist das Nachbarschaftsverhältnis meist irreparabel zerrüttet. Deshalb heißt die Devise:

Vorbeugen – Hier einige Tipps, damit es auch in Zukunft mit dem Nachbarn klappt:

Überfordern Sie nicht die Toleranz Ihres Nachbarn. Wer bei jedem Sonnenstrahl den Grill anfeuert, braucht sich nicht zu wundern, wenn der Nachbar der Grillgerüche irgendwann überdrüssig ist. Auch sollte der Grill so platziert werden, dass die Nachbarn so wenig wie möglich durch Rauch und Geruch belästigt werden. Und: Die Schallgrenze für jede Grillparty ist um 22.00 Uhr erreicht. Danach ist nur noch Zimmerlautstärke erlaubt. Jede Minute mehr ist abhängig von der Kulanz der Nachbarn. Und diese steigt in der Regel mit dem Grad der nachbarschaftlichen Beziehungen. Die Zauberwörter für einen gütlichen Grillabend auf Balkon, Terrasse und im Garten heißen also gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Wer seine Mitbewohner vorher informiert, hat gute Chancen auf einen harmonischen Grillabend. Bei lärm- und geruchsempfindlichen Nachbarn kann eine Einladung Wunder wirken, denn wer mitgrillt, den stören Lärm und Rauch erfahrungsgemäß wenig. Ein Elektrogrill kann übrigens nützlich sein, denn damit fällt der Rauch als Unruhestifter Nummer eins weg. Und das Steak wird trotzdem gar.



HAUS & GRUND Reichenbach e.V. **Eigentümerschutz-Gemeinschaft**

Wir sind für Sie da

- **08209 Auerbach**
Goethestraße 3
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat von 10.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Sowie nach Vereinbarung
☎ 03744/184375
- **07973 Greiz**
August-Bebel-Straße 7
Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 10.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Sowie nach Vereinbarung
☎ 03661/3783
- **08468 Reichenbach/V.**
Fritz-Schneider-Straße 22
Dienstag von 10.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Montag, Donnerstag, Freitag ab 8.00 Uhr nach telefonischer Voranmeldung
☎ 03765/13410 Fax 03765/13410
- **Im Internet**
www.haus-und-grund-reichenbach.de
e-Mail: haus-und-grund.reichenbach@t-online.de