

## Informationen und Bedingungen zur Mitgliedschaft

im

### Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. (Haus & Grund Nürnberg)

Mit diesem Merkblatt wollen wir Sie über die Leistungen des Vereins informieren und Ihnen helfen, sich bei uns zurecht zu finden.

Der **Grund- u. Hausbesitzerverein Nürnberg u. Umgebung e.V.** vertritt in einer über 120 jährigen Tradition die Interessen des privaten Immobilieneigentums im Raum Nürnberg.

#### **SATZUNG**

Die Aufgaben des Vereins, die Rechte und Pflichten seiner Mitglieder, sowie Formalien der Mitgliedschaft sind in der Vereinssatzung geregelt, die Sie, soweit sie Ihnen noch nicht ausgehändigt wurde, jederzeit in unserer Geschäftsstelle erhalten können.

#### **BEGRÜNDUNG DER MITGLIEDSCHAFT**

Die Mitgliedschaft wird erst durch Annahme Ihres Antrages begründet. Die Annahme des Antrages geschieht in der Regel durch Aushändigung oder Begleichung der Beitragsrechnung, durch Aushändigung eines Mitgliederausweises oder der Anbringung des Annahmestempels auf Ihrem Antrag. Erst dann können die Leistungen des Vereins in Anspruch genommen werden. Falls ausnahmsweise Leistungen früher gewährt werden, kommt die Annahme des Antrages hierdurch zustande. Die Mitgliedschaft ist entsprechend der Satzung für **zwei volle Kalenderjahre** aufrecht zu erhalten, ohne dass eine Austrittserklärung durch das Mitglied möglich ist.

**Eine Beratung erhalten Sie grds. nur für die Objekte, mit denen eine Mitgliedschaft im Verein besteht.** Sollten Sie einmal eine Auskunft für andere Immobilien benötigen, so können Sie den Umfang der Mitgliedschaft stets zu den jeweils gültigen Konditionen erweitern, ohne dass nochmals eine Aufnahmegebühr fällig wird.

Die Mitgliedschaft ist grundsätzlich auch für Eigentümer-/Erbengemeinschaften (*nicht Wohnungseigentümergeinschaften nach WEG*) möglich; es sollte jedoch ein Vertreter und eine Kontaktadresse genannt werden. Beratungen und Vertretungen über Auseinandersetzungen innerhalb der Gemeinschaft können nicht erfolgen (Interessenkollision). Gleiches gilt für eine außergerichtliche Vertretung bei Auseinandersetzungen zwischen Vereinsmitgliedern. Weitere Informationen erhalten Sie in der Geschäftsstelle.

#### **BEENDIGUNG DER MITGLIEDSCHAFT**

Die Mitgliedschaft endet gem. § 6 der Satzung durch schriftliche Austrittserklärung des Mitgliedes zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung **einer dreimonatigen** Kündigungsfrist, jedoch nicht vor Ablauf von **zwei vollen Kalenderjahren** seit Begründung der Mitgliedschaft. Bitte beachten Sie, dass die Kündigungsfrist auch bei Übertragung des Eigentums einzuhalten ist. Die Mitgliedschaft kann durch den Rechtsnachfolger im Wege der Umschreibung fortgeführt werden, ohne dass nochmals eine Aufnahmegebühr fällig wird. Hierauf bitten wir Ihren Rechtsnachfolger hinzuweisen.

Weitere Beendigungsgründe sind, Tod des Mitgliedes (Fortführung durch Rechtsnachfolger ohne Aufnahmegebühr möglich) und Ausschluss. **In diesen Fällen endet die Mitgliedschaft für den laufenden Monat nach Eingang oder Zugang entsprechender Erklärungen.**

#### **VEREINSZWECK**

Primäre Aufgabe und Zweck des Vereins ist entsprechend den Bestimmungen der Satzung, die Interessen und Belange seiner Mitglieder gegenüber Dritten allgemein politisch deutlich zu machen, zu wahren, zu fördern und zu vertreten.

Diese Aufgabe erfüllt der Verein insbesondere auf kommunalpolitischer Ebene.

Der Verein ist Mitglied im **Landesverband Bayerischer Haus- u. Grundbesitzer e.V.** (Haus & Grund Bayern), dieser wiederum Mitglied im Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (**Haus & Grund Deutschland**) mit dem Sitz in Berlin. Hier werden auch Ihre Interessen auf landes- bzw. bundespolitischer Ebene vertreten. Als Mitglied des Grund- u. Hausbesitzerverein Nürnberg u. Umgebung e.V. gehören Sie deshalb zu einer Solidargemeinschaft von über 800.000 in Deutschland organisierten Immobilieneigentümern, die gemeinsam versuchen, ihr Eigentum zu schützen.

Daneben bietet Ihnen die Mitgliedschaft im Verein den Vorteil, dass wir Sie im Rahmen unserer Möglichkeiten fachkundig in allen Fragen rund um die Immobilie unterstützen.

**Folgende Leistungen sind mit der Entrichtung des Mitgliedsbeitrages abgegolten:**

#### **HAUSBESITZER – ZEITUNG (HBZ)**

Sie erhalten derzeit 11 Ausgaben unsere **Hausbesitzer – Zeitung** jährlich kostenfrei zugestellt. Der Verein behält sich vor, bei Zustellung außerhalb des Bundesgebietes erhöhte Portogebühren zu berechnen. Die Zeitung unterrichtet Sie nicht nur über das interne Vereinsgeschehen, wie die Einladung zur alljährlichen Mitgliederversammlung, sondern vor allem auch über aktuelle miet- und steuerrechtliche, sowie sonstige Probleme und Gerichtsurteile. Sie berichtet über und kommentiert die neuesten wohnungs-politischen Tendenzen.

Über die jeweils **gültigen Öffnungs- und Sprechzeiten** des Vereins können Sie sich auf Seite 32 der Zeitung informieren. Aktuelle Änderungen diesbezüglich entnehmen Sie bitte der Rubrik „**Nachrichten aus den Vereinen**“ auf Seite 3 der Zeitung.

#### **BERATUNG – ALLGEMEIN**

Wichtig erscheint uns der Hinweis, dass Sie die Beratung des Vereins **rechtzeitig** in Anspruch nehmen sollten, da hierdurch, so zeigt die Erfahrung, nicht wieder gutzumachende Fehler vermieden werden können. Zu den jeweiligen Beratungen sollten Sie alle notwendigen Unterlagen mitbringen und die Berater über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse der betreffenden Immobilien aufklären. Sind Sie sich diesbezüglich nicht ganz sicher, legen Sie bitte einen Grundbuchauszug vor.

#### **RECHTSBERATUNG**

Unsere Rechtsberater unterstützen Sie innerhalb der angegebenen Sprechzeiten (s. *Seite 32 der HBZ*) bei allen rechtlichen Problemen Ihren Immobilienbesitz betreffend. Hiervon umfaßt ist insbesondere die Beratung auf dem Gebiet des Miet- u. Pachtrechtes, in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, des Nachbarrechtes, sowie im Bereich des Wohnungseigentums.

Eine Beratung auf anderen Rechtsgebieten, die nicht unmittelbar in Zusammenhang mit Ihrem Immobilienbesitz stehen, wie z.B. Familien- u. Erbrecht, Bußgeld- und Strafverfahren, auch Banken- und Kapitalmarktrecht (Einzelfragen zu Finanzierungen) kann aus rechtlichen Gründen nicht erfolgen. Liegt Ihre Immobilie außerhalb der Metropolregion Nürnberg, kann es zu Einschränkungen bei der Beratung kommen, da uns die lokale Rechtslage, insbesondere im öffentlichen Baurecht oder mietpreisrechtlichen Angelegenheiten nicht bekannt ist.

Die Beratung ist strukturiert in telefonische Beratung, persönliche Beratung mit Terminvereinbarung (i.d. Regel zwei Wochen Wartezeit!) und in dringenden Fällen Beratung ohne Termin (häufig lange Wartezeiten, je nach Anfall). Für eine telefonische Beratung kann in der Regel keine Haftung übernommen werden. Sie haben auch die Möglichkeit, eine schriftliche Rechtsauskunft zu beantragen, die üblicherweise innerhalb von zwei bis drei Wochen telefonisch oder schriftlich beantwortet wird, soweit nicht eine persönliche Besprechung notwendig ist.

Die persönliche Beratung kann nur in den Räumen des Vereins wahrgenommen werden. Ortstermine außerhalb des Vereins sind aus personellen Gründen nicht möglich. **Wir bitten auch davon abzusehen, insbes. vor den Beratungen unaufgefordert Unterlagen (per Mail oder Fax u.s.w.) an uns zu senden. Wir teilen Ihnen bei Bedarf mit, welche Unterlagen wir benötigen.**

Dem Vereinszweck entsprechend leistet der Verein für seine Mitglieder primär Hilfe zur Selbsthilfe. Sollte sich aus den Umständen des Einzelfalles nach Einschätzung des jeweiligen Rechtsberaters die Notwendigkeit ergeben, Sie kraft Bevollmächtigung auch gegenüber Dritten zu vertreten (Übernahme des außergerichtlichen Schriftverkehrs – Bearbeitungszeit i.d. Regel 14 Werktagen), so sind hierfür dem Verein entstehende Auslagen (Schreibauslagen, Porto u.s.w.) zu erstatten (derzeit ca. EUR 20.- - EUR 35.-) je nach Umfang u. Zustellungsart/pro Schreiben). In solchen Fällen erhalten Sie stets Abschriften des aus- und eingehenden Schriftverkehrs zur Kenntnis (evtl. mit Bitte um Rücksprache).

**Beachten Sie aber bitte, dass die Rechtsberater im Schriftverkehr gesetzte Fristen (auch der Gegenseite) nicht überwachen.** Bei Überschreitung der Fristen durch die Gegenseite oder im Falle, dass Sie Ihnen durch die Gegenseite gesetzte Fristen nicht einhalten können, melden Sie sich bitte **unverzüglich** bei dem zuständigen Rechtsberater.

Nach den Grundsätzen des Rechtsberatungsgesetzes und den satzungsgemäßen Bestimmungen ist es dem Verein nur möglich, eine außergerichtliche Vertretung und Beratung zu gewährleisten. Ist zur Durchsetzung Ihrer Ansprüche eine gerichtliche Geltendmachung notwendig oder werden Sie verklagt, so muß Ihre Vertretung ein unabhängiger Anwalt gegen übliche Gebühren nach der BRAGO übernehmen. Bei der Auswahl eines Anwaltes ist Ihnen der Verein selbstverständlich behilflich (Rechtsschutzversicherung für die Kosten gerichtlicher Auseinandersetzungen, **siehe unten unter „Versicherungsberatung“**)

Auf Anfrage erstellen wir Ihnen auch Mieterhöhungen (öffentlich-geförderter und frei finanziert Wohnungsbau), (Zusatz-) Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Betriebskostenabrechnungen zu den jeweils gültigen Gebühren (Infos in der Geschäftsstelle).

## **STEUERBERATUNG**

Diesbezüglich gelten die o.g. Ausführungen entsprechend. Die Steuerberatung findet derzeit nur nach Terminvereinbarung unter 0911/3765780 statt. Daneben bietet der Verein eine telefonische Kurzberatung derzeit zweimal wöchentlich an. Bitte berücksichtigen Sie, dass im Rahmen der Steuerberatung nur allgemeine, kurze Fragen in Zusammenhang mit Immobilienvermögen beantwortet werden können, d.h. nur steuerlich relevante Sachverhalte, insb. bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, erörtert werden. Die Durchsicht von selbst gefertigten Steuererklärungen, sowie die Erstellung und die Prüfung umfangreicher steuerlicher Sachverhalte, die mit einer eingehenden Prüfung oder Durchsicht von Unterlagen verbunden ist, kann nur nach vorheriger Terminvereinbarung durch den mit dem Verein zusammenarbeitenden Steuerberater gegen übliche Gebühren nach der StBGebV vorgenommen werden. Der Berater wird Sie auf Entstehung weiterer Kosten hinweisen.

## **BAU- UND MODERNISIERUNGSBERATUNG**

In technischer Hinsicht stehen Ihnen derzeit drei kompetente Fachberater für die Bereiche

a) Gebäudemodernisierung, Sanierung, Instandsetzung, Genehmigungsverfahren und ökologisches Bauen

b) Wohnklima, Wohngifte, Feuchtigkeitsschäden, Sanierung

c) Haustechnik (technische Gebäudeausrüstung), z.B. Energieversorgung, Einsparmöglichkeiten, öffentliche Förderung, Einsatz von ökologisch u. ökonomisch sinnvollen Systemen, Heizung, Sanitär, Elektro

zur Beantwortung von Fragen und für wertvolle Tipps zur Verfügung. Die Beratungen finden für jeden Bereich einmal monatlich nach Terminvereinbarung statt. Auch hier gilt, dass notwendige, umfangreiche Untersuchungen vor Ort, Gutachten oder Planungs- und sonstige Leistungen nach HOAI nicht mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten sind, sondern nach der jeweils gültigen Gebühren VO mit dem jeweiligen Berater abgerechnet werden müssen. Auch in diesem Falle wird Sie der Berater selbstverständlich darauf hinweisen, wenn zusätzliche Kosten entstehen sollten.

## **ALLGEMEINE IMMOBILIENBERATUNG**

Hier haben Sie die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Erstberatung zu informieren über:

- Immobilienverkauf: Wie verkaufe ich meine Immobilie bestmöglich, was ist zu beachten
- Immobilienkauf: Auf was muss ich achten, Fördermöglichkeiten, Finanzierung usw.
- Immobilie im Erbfall: Optimale Nutzung, Verwertung, wirtschaftlich sinnvolle Regelungen bei der Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften usw.
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Modernisierung von Mietwohnungen: Verbesserung der Vermietbarkeit, Wirtschaftlichkeit
- Immobilienentwicklung: z. B. Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Dachausbau, An- und Aufbau, Nachverdichtung
- Finanzierung/Förderung

Die Beratungen finden derzeit einmal im Monat in der Geschäftsstelle derzeit **montags**, nachmittags in der Zeit von 14 Uhr - 16 Uhr, aber nur mit Terminvereinbarung unter 0911 / 3765780 statt.

## **ANSTOSSBERATUNG ZUR ENERGIEEINSPARUNG**

Der Haus & Grund Nürnberg bietet derzeit für seine Mitglieder weiter eine Beratung in der Geschäftsstelle i.d.R. jeden 4. Donnerstag eines Monats ab 14 Uhr **nach Terminvereinbarung** über 0911 / 3765780 an, zu folgenden Themen:

*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.*

## **VERSICHERUNGSSPRECHSTUNDE**

Hier können Sie sich derzeit einmal monatlich, **nach Terminvereinbarung**, über den für Immobilieneigentümer notwendigen Versicherungsschutz informieren, aber auch die Notwendigkeit und den ausreichenden Deckungsumfang Ihres derzeitigen Versicherungsschutzes überprüfen lassen. Soweit Sie Lücken in Ihrem Versicherungsschutz bemerken, können wir Ihnen günstige Versicherungen für Immobilieneigentümer über die **Bayer. Hausbesitzerversicherung**, München, anbieten, die Mitglieder unserer Bundes- u. Landesorganisation ist. Insbesondere können wir speziell für unsere Mitglieder, als Ergänzung zur außergerichtlichen Beratungsleistung des Vereins, eine günstige Rechtsschutzversicherung zur Deckung des prozessualen Kostenrisikos anbieten. Informationsmaterial liegt für Sie in der Geschäftsstelle bereit.

Weiter bieten wir eine kostenlose Erstberatung zum Thema „**Wertermittlung**“ von Immobilien für Immobilien in der Metropolregion Nürnberg. Unter [www.hausundgrund-nuernberg.de](http://www.hausundgrund-nuernberg.de) steht Ihnen kostenlos z.B. ein *Immobilienmarktportal*, ein *Immobilienlexikon*, *Downloads von Merkblättern*, ein *Internetshop* unserer Verlagsprodukte, das *Archiv* der Hausbesitzer-Zeitung und weitere aktuelle Informationen zur Verfügung. Selbstverständlich erreichen Sie uns auch per E-Mail ([verein@hausundgrund-nuernberg.de](mailto:verein@hausundgrund-nuernberg.de)).

#### **SONSTIGE LEISTUNGEN** (nicht im Mitgliedsbeitrag enthalten)

Weiterhin erhalten Sie in unserer Vereinsgeschäftsstelle verbilligt für Mitglieder alle für die Verwaltung Ihres Anwesens notwendigen Formulare oder auch nützliche Software, wie Wohnraum-, Gewerbe- und Garagenmietverträge, herausgegeben durch die 100% Tochtergesellschaft des Vereins, die „**Grund- und Hausbesitz GmbH**“, die auch die Hausbesitzer – Zeitung verlegt. Diese Formulare werden durch unsere Juristen ständig der neuesten Rechtsprechung angepasst und sollten deshalb auch nicht auf Vorrat gekauft werden. Aus gutem Grund ist deshalb der Wohnraummietvertrag des GRUND- UND HAUSBESITZERVEREIN NÜRNBERG UND UMGEBUNG E.V. das am meisten gebrauchte Mietvertragsformular in Nürnberg und Umgebung. Beim Ausfüllen des Vertrages sind wir Ihnen im Rahmen der Rechtsberatung selbstverständlich behilflich. Dieses Angebot sollten Sie auch unbedingt nutzen, da hier Fehler nachträglich kaum wieder gutzumachen sind.

Wir können Ihnen auch bei der Bestellung einschlägiger Literatur behilflich sein, soweit wir diese nicht vorrätig haben.

Ferner bieten wir über Haus und Grund den Service an, die aktuellen **Bodenrichtwerte** des Gutachter-ausschusses der Stadt Nürnberg anzufordern, damit Sie wissen, was Ihr Grundstück wert ist. Preis pro Auskunft € 15,00 (Angabe von Straße/Hausnummer, Gemarkung erforderlich). Gleiches gilt für aktuelle Marktberichte im Immobilienbereich, z.B. des IVD oder der Stadt Nürnberg. Natürlich erhalten Sie auch gegen eine für Mitglieder verbilligte Schutzgebühr den aktuellen „Nürnberger Mietenspiegel“, bei dessen Erstellung der GRUND- UND HAUSBESITZERVEREIN NÜRNBERG UND UMGEBUNG E.V. beratend mitwirkt.

Durch einen Rahmenvertrag derzeit mit der **Wirtschaftsauskunftei Bürgel** Nürnberg besteht für Mitglieder die Möglichkeit, kostengünstig die Bonität von Mietinteressenten überprüfen zu lassen. Durch Vermittlung des Vereins können Sie bei der **Hausbank München**, Bank für Haus- und Grundbesitz (ebenfalls ein Mitglied unserer Organisation), ihre Mietkautionen sogar für Sie finanziell vorteilhaft anlegen. Informationsmaterial und Antragsformulare erhalten Sie in der Geschäftsstelle des Vereins. Weitere Leistungen erhalten Mitglieder über unseren Zentralverband unter [www.hausundgrund.com](http://www.hausundgrund.com).

Sollte Ihnen die Verwaltung Ihres Immobilieneigentums, bei der Sie der Verein nach Kräften unterstützt, trotzdem einmal zu viel werden, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die **Grund- und Hausbesitz GmbH** Ihnen ein Kostenangebot zur Übernahme der gesamten Hausverwaltung erstellt.

Sollten wir trotz dieses umfangreichen Dienstleistungsangebotes für Immobilieneigentümer Ihnen einmal bei der Lösung Ihrer Probleme nicht behilflich sein können, so erhalten Sie von uns zumindest Angaben über Institutionen, die Sie weiter unterstützen können.

Da der GRUND- UND HAUSBESITZERVEREIN NÜRNBERG UND UMGEBUNG E.V. seine Mittel überwiegend aus Beiträgen seiner Mitglieder bestreitet und ein eingetragener Verein durch seine Organe – Mitgliederversammlung, Vorstand und Vorstandsvorsitzenden - demokratisch bestimmt wird, kann sich der Leistungsumfang der vom Verein gewährten Leistungen aufgrund von für alle Mitglieder bindenden Beschlüssen dieser Organe stets einschränken oder erweitern. Gleiches gilt für die Beitragsanpassung.

Wir hoffen, Sie mit diesen Ausführungen nicht verwirrt, sondern Ihnen notwendige Informationen für die Mitgliedschaft vermittelt zu haben. Selbstverständlich helfen Ihnen unsere Mitarbeiter bei Fragen gerne weiter. Sollten Sie einmal mit dem Service des Vereins nicht zufrieden sein, bitten wir, dies der Geschäftsleitung mitzuteilen. Denn unsere Organisation ist in den Bemühungen um eine optimale Betreuung ihrer Mitglieder immer auf deren Mithilfe und konstruktive Kritik angewiesen. Haben Sie bitte auch Verständnis dafür, dass es bei der Betreuung von derzeit ca. 10.000 Mitgliedern zeitweise zu Engpässen in der Beratung und damit zu Wartezeiten kommen kann.

Abschließend dürfen wir Sie herzlich im Kreise unserer Mitglieder begrüßen und hoffen Sie auch bei der Lösung Ihrer Probleme zufriedenstellend unterstützen zu können. Gleichzeitig bitten wir Sie auch, sich in Ihrem Bekanntenkreis um weitere Mitglieder zu bemühen, da der Verein und seine übergeordneten Organisationen auch zu Ihrem Vorteil ständig an Bedeutung und Einfluss zunehmen, je mehr Mitglieder ihnen angehören. Der Verein wird sich für Ihre Bemühungen erkenntlich zeigen.

Ihr

**Haus & Grund Nürnberg**