PLUSPUNKTE

8312
SEPTEMBER 2022

UMFRAGE DER PRIVATEN BAUSPARKASSEN

WENIGER ALS 40% KÖNNEN SPAREN

BUNDESENERGIEGESETZ
Änderung der Fördermaßnahmen

WEGERECHT ALS PROBLEM
Muss Notar darauf hinweisen?

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID
Sonderfall Erbbaurecht

Sommerumfrage LBS: Weniger als 40% können sparen	4
Bundesenergiegesetz: Änderung der Fördermaßnahmen	5
KfW-Bank: Keine Förderung mehr	7
Lebenslänglich im Objekt: Werbungskosten bei Nutzungsrecht eines Dritten	7
Wegerecht als Problem: Muss Notar darauf hinweisen?	8
Grundsteuermessbescheid: Sonderfall Erbbaurecht	9
BEG-Reform: Was tritt wann in Kraft?	10
Urteile	11
Fallrecht zur Wärmedämmung	13
Alles dicht, oder nicht?	14
Geburtstage	15

Impressum: PLUSPUNKTE wird vom Familien-Wirtschaftsring e. V. (Redaktion: Kyle Trahan, E-Mail: redaktion@fwr-muenster.de; Geschäftsführer: Andreas Hesener), Neubrückenstraße 60, 48143 Münster, Telefon (0251) 4 90 18 0, Telefax (0251) 4 90 18 28, herausgegeben und erscheint einmal im Quartal. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Layout & Satz: www.kampanile.de, Telefon (0251) 48 39-290. Druck: LD Medienhaus GmbH & Co. KG, Ahaus, Telefon (02561) 697-30. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers oder der Redaktion. Bildnachweise: fotomek, Proxima Studio, ChBsc, kiono, Jeanette Teare, Alena, petzshadow, elxeneize, Rawf8, midoriya21, Farknot Architect // alle Adobe Stock, Verband der Privaten Bausparkassen e. V. Genderhinweis: In der vorliegenden Ausgabe PLUSPUNKTE wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Händler“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf alle Geschlechter (w/m/d). Nichts aus dem Inhalt entspricht einer Rechtsberatung.

Liebe Leserinnen und Leser,

jetzt ist es amtlich: Ab Oktober kommt die Gaspreisumlage, die die Wohnnebenkosten noch weiter steigen lässt. 2,419 Cent wird die Kilowattstunde Gas dann – zusätzlich zu den Preissteigerungen aufgrund des Ukraine Kriegs – mehr kosten.

Das kann, je nach Wohnungsgröße und Personenzahl, auch schon eine Verteuerung im vierstelligen Bereich bedeuten. Kaum war der Beschluss der Regierung raus, hagelte es von allen Seiten Kritik – prompt kam die Meldung der Nachbesserung. Wie diese aussehen soll, stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest.

Nicht jeder hat das Geld oder die Handwerker, sein Haus oder seine Wohnung nun sofort umfassend der neuen Situation anzupassen. Aber jetzt ist die Zeit, sich auf den Herbst und Winter auf diese Situation vorzubereiten. Schon jetzt kann man einmal schauen, wo mögliche Schwachpunkte in der Wohnung vorhanden sind: Undichtigkeiten an Haustüren und Fenstern, zugestellte Heizkörper. Möbel und Vorhänge verhindern hier oft eine vernünftige Wärmezirkulation.

Wenn ich mein Wasser mit Gas erwärme, kann ich möglicherweise die Temperatur an der Heizungsanlage ein wenig absenken. Aber Vorsicht: Die Temperatur sollte 55 Grad nicht unterschreiten, sonst können sich gefährliche Legionellen in der Leitung bilden.

Entlüften Sie regelmäßig Ihre Heizkörper. Den passenden Entlüftungsschlüssel erhalten Sie für ganz kleines Geld in jedem Fachhandel oder im Baumarkt.

Dämmen Sie Ihre Heizkörper: Speziell dafür vorgesehene Dämmmatten können ganz einfach hinter die Heizkörper geklebt werden und verhindern so, dass über das Mauerwerk wertvolle Wärme verloren geht. Auch gedämmte Heizungsrohre verhindern Wärmeverlust.

Senken Sie die Raumtemperatur – aber heizen Sie alle Räume gleichmäßig. Kalte Räume ziehen nämlich die warme Luft aus wärmeren Räumen ab.

Das alles ist nicht schön und immer angenehm, aber da müssen wir jetzt gemeinsam durch.

Was auf keinen Fall nützt, ist, bei bereits von diversen Gruppen angesagten Herbstdemonstrationen irgendwelchen verwirrten „Weltverbesserern“ hinterherzulaufen, die die derzeit schwierige Lage für ihre kruden Theorien nutzen wollen. Demonstrieren ist natürlich ein Grundrecht, und das ist gut so.
Aber „Augen auf“, wem ich hinterherlaufe!

Besonnenheit und Vernunft sind nun gefragt. Es kommen auch wieder bessere Zeiten.

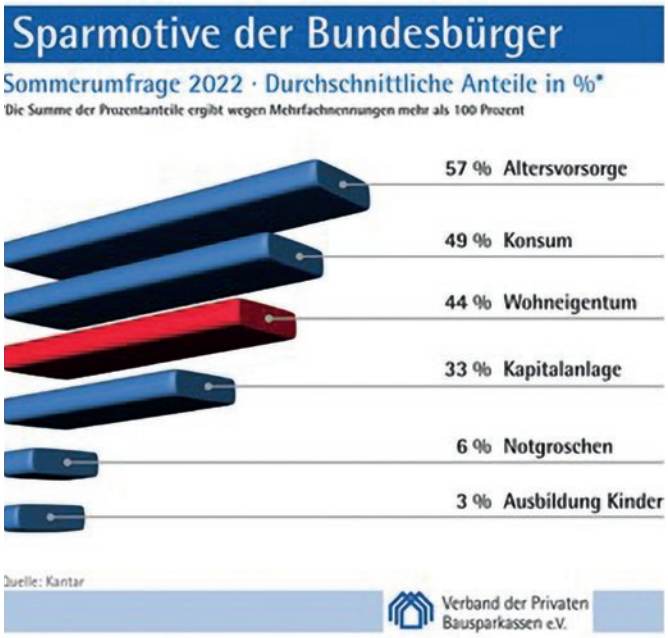
Mit besten Grüßen

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

WENIGER ALS 40 PROZENT KÖNNEN SPAREN

SOMMERUMFRAGE 2022 DER PRIVATEN BAUSPARKASSEN

Weniger als 40 Prozent der Deutschen sehen sich derzeit in der Lage, für bestimmte Zwecke zu sparen. Das ist der niedrigste Wert seit 25 Jahren. Betroffen davon sind die Sparmotive „Altersvorsorge“ und „Konsum“. „Wohneigentum“ und „Kapitalanlage“ konnten dagegen ihr Niveau halten. Zu diesem Ergebnis kommt die Sommerumfrage 2022 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 75. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.



Die Zahl derjenigen, die angeben, für bestimmte Zwecke sparen zu können, ist auf 39,3 Prozent gesunken. Das ist der niedrigste Wert, der jemals in dieser Umfragereihe, die bis ins Jahr 1997 zurückgeht, gemessen wurde. Im Frühjahr 2022 waren es noch 42,4 Prozent. „Die Preisexplosion macht den Menschen zu schaffen“, erklärte Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. „Zum Sparen bleibt vielfach nichts mehr übrig.“

Das Sparmotiv „Altersvorsorge“ verzeichnet einen Rückgang von 59 Prozent auf 57 Prozent. „Konsum“ – verstanden als Sparen für spätere größere Anschaffungen – nennen nur noch 49 Prozent nach zuletzt 53 Prozent. Ihr Niveau halten konnten dagegen die Sparmotive „Wohneigentum“ mit 44 Prozent und „Kapitalanlage“ mit 33 Prozent.

6 Prozent – nach 5 Prozent im Frühjahr – geben als Sparmotiv jetzt „Notgroschen“ an und 3 Prozent nach zuvor 4 Prozent „Ausbildung der Kinder“.

(Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.)

BUNDESENERGIEGESETZ

ÄNDERUNG DER FÖRDERMASSNAHMEN

Weniger Förderung, aber mehr geförderte Eigentümer – das ist der Hintergrund der BEG-Reform. Mit der Neuausrichtung der BEG-Förderung soll ein Förderstopp vermieden werden.

Mit den vorhandenen Haushaltsmitteln sollen möglichst viele Sanierungen umgesetzt werden. Die Änderungen treten sehr kurzfristig und stufenweise in Kraft:

- Seit dem 28. Juli 2022 gelten neue Förderbedingungen bei Komplettsanierungen (KfW).
- Ab dem 15. August 2022 greifen neue Förderbedingungen bei Einzelmaßnahmen der Sanierung (umgesetzt vom BAFA).

BEG-Reform 2022 – alle Änderungen auf einen Blick

- keine Förderung für Gasheizungen mehr
- dafür neuer Austauschbonus für Gasheizungen (weiterhin gibt es einen Austauschbonus für Ölheizung, Kohleheizung und Nachtspeicheröfen)
- gekürzte Fördersätze bei allen Maßnahmen
- drastische Kürzung der Förderung bei Biomasse-Heizungen
- keine Kredite mehr für Einzelmaßnahmen
- kein iSFP-Bonus mehr beim Heizungstausch (iSFP = individueller SanierungsFahrplan)
- kein iSFP-Bonus mehr bei der Effizienzhaus-Sanierung
- keine Zuschüsse für Effizienzhaus-Sanierungen (nur noch Kreditförderung analog Neubau)
- das Effizienzhaus 100 entfällt

Das ändert sich jetzt im Detail:

1. Effizienzhaus-Förderung = KfW; Einzelmaßnahmen = BAFA

Wer eine Komplettsanierung umsetzen und dafür Förderung beantragen möchte, wendet sich an die staatliche Förderbank KfW.
Für Einzelmaßnahmen wie Dämmung, Fenster, Türen oder Heizungstausch ist das BAFA zuständig. Die Kreditförderung für Einzelmaßnahmen (bisher bei der KfW) entfällt wegen geringer Nachfrage.

2. Austauschbonus für Gasheizungen

Die verfügbaren Haushaltsmittel sollen optimal für Sanierungen eingesetzt werden, dafür muss das Ambitionsniveau steigen, damit die geförderten Gebäude „klimawandelfest" sind und zum Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestandes 2045 passen. Neu ist deshalb ein Austauschbonus für Gasheizungen. Alle bisherigen Förderungen für Gasheizungen werden eingestellt.
Dabei geht die BEG-Reform Hand in Hand mit dem neuen Ordnungsrecht, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Geplante gesetzliche Vorgaben (insbesondere 65 % erneuerbare-Energien-Vorgabe für neue Heizungen in Neubau und Bestand, die ab 2024 greifen) werden jetzt bereits in der BEG-Förderung vorbereitet.

Wichtig zu wissen zur Heizungsförderung und zum Austauschbonus:

- Für den Heizungstausch wird kein iSFP-Bonus mehr gewährt.
- Für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle- und Nachtspeicherheizungen wird ein Bonus von 10 Prozent gewährt.
- Für den Austausch von funktionstüchtigen Gasheizungen wird ein Bonus von 10 Prozent gewährt, wenn deren Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt.
- Für Gasetagenheizungen wird der Bonus unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme gewährt.
- Nach dem Austausch darf das Gebäude nicht mehr mit fossilen Brennstoffen im Gebäude oder gebäudenah beheizt werden.

3. Sinkende Fördersätze für alle Maßnahmen

Um bei knappen Fördermitteln möglichst viele Haushalte fördern zu können, werden die Fördersätze verringert. Die Fördersätze werden um 5-10 Prozentpunkte abgesenkt. Sie liegen künftig bei den Einzelmaßnahmen (max. förderfähige Kosten von 60.000 Euro) zwischen bis zu 20 % bei Dämmmaßnahmen und bis zu 40 % bei Wärmepumpen, bei Komplettsanierungen (max. förderfähige Kosten von 150.000 Euro) zwischen bis zu 25 % für eine Sanierung auf die EH 85 Stufe als neue Eingangsförderstufe und bis zu 45 % für eine Sa-

nierung auf EH 40 Stufe. Besonders stark sinken die Fördersätze für Biomasse-Heizungen: Bisher waren maximal 55 Prozent Förderung möglich, künftig beträgt die maximale Förderung 20 Prozent, wenn eine Ölheizung oder Gasheizung ausgetauscht wird.

Beispiele für die neue Sanierungsförderung im Rahmen der BEG

Beispiel Komplettsanierung (Effizienzhaus-Sanierung):
Bislang gab es bei einer Komplettsanierung auf eine bessere Effizienzhaus-Stufe (konkret: das Effizienzhaus EH 40) einen Fördersatz von 50 Prozent (mit EE-Klasse), dies entsprach 75.000 Euro. Jetzt liegt der maximale Fördersatz (Tilgungszuschuss von 30 % und max. mögliche Zinsvergünstigung mit einem Subventionswert von etwa 15 %) bei insgesamt 45 % (mit EE- oder NH-Klasse und mit Bonus für ein Worst-Performing-Building ab 22.09.2022), dies entspricht 67.500 Euro.

Beispiel Wärmepumpe:
Bisher lag der Fördersatz bei maximal 50 Prozent. Jetzt liegt der maximale Fördersatz beim Einbau einer Wärmepumpe bei 40 Prozent auf die Höchstgrenze von 60.000 Euro je Wohneinheit, dies entspricht einer Fördersumme von bis zu 24.000 Euro (vorher max. 30.000 Euro).

Beispiel Biomasseheizung:
Bisher lag der maximal mögliche Fördersatz bei 55 Prozent, ab dem 15.08.2022 gelten maximal 20 Prozent. Das bedeutet, dass aus der bisherigen maximalen Fördersumme in Höhe von 33.000 Euro dann nur noch bis zu 12.000 Euro als Zuschuss übrig bleiben.

Beispiel Fensteraustausch:
Bisher lag der Fördersatz bei bis zu 25 Prozent, nach der Reform bei maximal 20 Prozent. Das heißt, bisher konnten Eigentümer bis zu 15.000 Euro beim Fensteraustausch bekommen, jetzt sind es noch maximal 12.000 Euro.

(Quelle: Energie-Fachberater)

Auf Seite 10 finden Sie weitere Infos zu der Umsetzung des neuen Bundesenergiegesetzes in drei Schritten.

KFW-BANK

KEINE FÖRDERUNG MEHR FÜR DIE BARRIEREREDUZIERUNG DER WOHNUNG

Antragstopp in Zuschussvariante Barrierereduzierung (455-B):

Der KFW-Zuschuss zur Barrierereduzierung wird finanziert aus Mitteln des Bundeshaushaltes. Wegen der enorm hohen Nachfrage sind die Fördermittel für Maßnahmen zur Barrierereduzierung in diesem Jahr jedoch bereits ausgeschöpft. Ab sofort kann man daher keine Anträge mehr für den Investitionszuschuss Barrierereduzierung (455-B) bei der KfW stellen.

Bereits zugesagte Anträge sind nicht betroffen.

Haben Sie schon eine Zusage / Antragsbestätigung erhalten? Dann ist Ihr Zuschuss für Sie reserviert. Die KfW Bank zahlt ihn aus, sobald Sie die Einhaltung der Fördervoraussetzungen nachgewiesen haben.

Ob im nächsten Jahr wieder Fördermittel bereitgestellt werden, ist wahrscheinlich, eine Entscheidung trifft der Deutsche Bundestag bei den nächsten Haushaltsberatungen.

(Quelle: KfW)

LEBENSLÄNGLICH IM OBJEKT

WERBUNGSKOSTEN BEI NUTZUNGSRECHT EINES DRITTEN

Ein Eigentümer kann Aufwendungen für ein Grundstück, das mit einem lebenslänglichen Nutzungsrecht eines Dritten belastet ist, nicht als vorab entstandene Werbungskosten abziehen. Das gilt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zumindest, solange ein Ende der Nutzung durch den Dritten nicht absehbar ist.
(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 20/17)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Ein Geschwisterpaar hatte im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ein bebautes Grundstück erworben und im Gegenzug drei Personen (den Eltern und einer Tante) einen lebenslänglichen Nießbrauch zugestanden. Einer der Erwerber machte für seinen Teil des Objekts Werbungskosten geltend. Das Finanzgericht wollte dies nicht anerkennen, weil es keine Indizien oder objektive Umstände feststellen konnte, die einen Abzug rechtfertigten.
Das Urteil: Voraussetzung für die Berücksichtigung von Werbungskosten ist nach Einschätzung des Gerichts, dass ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht, in deren Rahmen der Abzug begehrt wird. Das sei hier – da ein Ende der Nutzung durch die Nießbraucher nicht absehbar war – nicht erfolgt.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

WEGERECHT ALS PROBLEM

HINWEIS DARAUF KANN ZU DEN PFLICHTEN EINES NOTARS ZÄHLEN

Wird ein abzutrennendes Grundstück ohne eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße veräußert, so kann es zu den Pflichten des den Kaufvertrag beurkundenden Notars gehören, die Beteiligten über die Möglichkeit der Vereinbarung eines Wegerechts und dessen Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit zu belehren. Das teilt der Infodienst Recht und Steuern der LBS mit.
(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 11 U 114/20)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Eltern veräußerten ihrem Sohn eine Teilfläche ihres Grundstücks samt Fachwerkhaus. Die einzige mögliche Verbindung dieses Grundstücks zu einem öffentlichen Weg ging über das an der Straße gelegene Grundstück der Eltern. Als es später zu Streit innerhalb der Familie kam, verboten die Eltern dem Sohn die Nutzung des Weges zu seinem Haus. Dieser führte an, der Notar hätte auf die Zweckmäßigkeit hinweisen müssen, sich ein Wegerecht im Grundbuch zu sichern.

Dies habe er versäumt.

Das Urteil: Das Fehlen der dinglichen Sicherung und die dadurch hervorgerufene Ungewissheit über die dauernde Gewährleistung des Wegerechts mindere den Wert des Grundstücks. Das stelle einen Schaden dar, den der Notar durch das Unterlassen des sich aufdrängenden Hinweises verschuldet habe. Der Notar kam deshalb von der Haftung frei, weil im konkreten Fall auch einem anderen Beteiligten, nämlich einem Anwalt, ebenfalls ein Verschulden an dem Schaden vorzuwerfen war.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID

SONDERFALL ERBBAURECHT

Liebe Mitglieder,

in den letzten Wochen fragten viele Mitglieder bei der Bearbeitung ihrer Feststellungserklärung an, wie in dieser Erklärung mit Erbbaugrundstücken umgegangen wird.

Das Landesfinanzministerium NRW schreibt dazu Folgendes:

Was ist ein Erbbaurecht?
Im Falle eines Erbbaurechts sind Sie berechtigt, ein Bauwerk auf einer Fläche zu haben, die Ihnen nicht gehört. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht und wird im Grundbuch eingetragen.
Damit können Sie das Grundstück neu bebauen oder das bereits bestehende Gebäude kaufen und nutzen. Hierfür zahlen Sie einen Erbbauzins.

Wie wird ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück bewertet?
In Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, wird für den Grund und Boden und für gegebenenfalls vorhandene Gebäude ein Gesamtwert ermittelt. Hierbei wird die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht beachtet. Es wird der Wert zugrunde gelegt, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.
Der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude wird der bzw. dem Erbbauberechtigten zugerechnet. Dies ist die Person, die das Nutzungsrecht für das Grundstück hat.

Wer muss die Feststellungserklärung abgeben?
Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und die Anzeige von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse ist von der bzw. dem Erbbauberechtigten/Erbbaurechtsnehmer abzugeben.
Da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur von der Grundstückseigentümerin bzw. vom Grundstückseigentümer erlangt werden können, sind diese zur Mitwirkung verpflichtet.

Wer erhält den Feststellungsbescheid?
Die Person, die das Nutzungsrecht für das Grundstück hat (Nutzungsberechtigte), erhält den Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert.

BEG-REFORM

WAS TRITT WANN IN KRAFT?

Das neue Bundesenergiegesetz wird in drei Schritten umgesetzt: jeweils zum 28.07.2022, 15.08.2022, und 22.09.2022. Hier werden die jeweiligen Schritte im Detail aufgeführt:

1. Schritt zum 28. Juli 2022 -
Effizienzhaus-Förderung KfW
Die Programmänderungen bei der KfW wurden sehr kurzfristig zum 28. Juli 2022 umgesetzt. Das betrifft die Effizienzhaus-Sanierung. Anträge, die bis einschließlich 27. Juli 2022 (24:00) bei KfW eingegangen sind, erhalten die alten Förderkonditionen. Für alle Anträge, die ab dem 28.7.2022 eingehen, gelten die neuen Förderbedingungen.

2. Schritt zum 15. August 2022 -
Förderung von Einzelmaßnahmen beim BAFA
Die Förderung von Einzelmaßnahmen durch das BAFA (u.a. Heizungen, Gebäudehülle) änderte sich zum 15. August 2022. Hierunter fällt die Absenkung der Fördersätze für die Einzelmaßnahmen,
Wegfall aller Förderungen für Gasheizungen und Einführung des neuen Austausch-Bonus für Gasheizungen. Anträge auf Förderung von Einzelmaßnahmen beim BAFA könnten bis zum 14. August 2022 24:00 Uhr zu den alten Bedingungen gestellt werden; ab dem 15. August 2022 greifen die neuen Förderbedingungen.
Wichtig zu wissen: Übergangsweise konnte beim BAFA einschließlich bis zum 14.08.2022 nur ein Antrag pro Antragsteller unter den alten Förderbedingungen gestellt werden.

3. Schritt zum 22. September 2022 -
Einführung WPB-Bonus
Bei der Effizienzhaus-Förderung wird der „Worst Performing Building"-Bonus zum 22.09.2022 eingeführt. Er beträgt 5 Prozent und kann beim Effizienzhaus 55 sowie beim Effizienzhaus 40 mit dem EE-Bonus kombiniert werden.
„Worst Performing Buildings" sind Gebäude, die zu den energetisch schlechtesten 25 Prozent des deutschen Gebäudebestandes gehören.

(Quelle: Energie-Fachberater)

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT WOLLTE ABSTELLEN IN TIEFGARAGE VERBIETEN

PLATZ DA FÜR'S E-AUTO

Bei der Versammlung einer Wohnungseigentümergemeinschaft war beschlossen worden, dass in der Tiefgarage der Wohnanlage keine E-Autos abgestellt werden dürfen. Doch diese Entscheidung war juristisch nicht haltbar. Der Beschluss verstieß nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.
(Amtsgericht Wiesbaden, Aktenzeichen 92 C 2541/21)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Der Mehrheit der Eigentümer schien es bedenklich, dass künftig auch Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage Platz finden. Unter anderem befürchtete die Versammlung die erhöhte Brandgefahr, die von dieser Art von Fahrzeugen ausgehe. Ein Mitglied der Gemeinschaft war mit dieser Entscheidung nicht einverstanden und klagte dagegen.

Das Urteil: Es sei gesetzlich geregelt, dass Eigentümer ein Recht auf eine Ladestation und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen haben. Das könne eine Mehrheit nicht einfach aushebeln, indem sie ein Abstellen des Fahrzeugs in der Garage untersage. Denn eine Ladestation, an der man nicht parken dürfe, sei sinnlos. Die Politik habe aber mit dem Gesetz zum Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität dazu beitragen wollen. Der Aspekt der Brandgefahr spiele angesichts der eindeutigen Rechtslage keine Rolle.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

ES GING UM MÄNGEL AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

VERWALTER MUSS PRÜFEN

Selbst wenn den Wohnungseigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt sind, entbindet dies den Verwalter nicht, sich selbst um diese Mängel zu kümmern. So lautet nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS der Tenor eines höchstrichterlichen Urteils.
(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 101/19)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Nach einer fachmännischen Begutachtung der Balkonbrüstungen einer Wohnanlage und der Feststellung von Mängeln geschah jahrelang nichts. Die Angelegenheit kam zwar auf einer Eigentümerversammlung zur Sprache, aber über einzelne Ausbesserungsmaßnahmen hinaus verfiel die Substanz weiter. Am Ende musste dann doch zu einem deutlich höheren Preis eine Gesamtsanierung erfolgen. Die Gemeinschaft verklagte die Verwaltung deswegen auf 219.000 Euro Schadenersatz, die beiden ersten Gerichtsinstanzen verneinten dies jedoch mit Hinweis auf die Kenntnis der Eigentümer von der Sache.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof sah das anders. Es gehöre zu den Pflichten des Verwalters, sich eines solchen Mangels intensiver anzunehmen, wenn er davon wisse. Er müsse den Fall prüfen und Vorschläge unterbreiten, was unternommen werden könne. Dass die Mitglieder der Gemeinschaft ebenfalls Bescheid wüssten, entlaste ihn nicht.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

WIE IST DER VERKAUF STEUERLICH ZU BEWERTEN?

ADIEU MOBILHEIM ...

Wer nicht selbst genutzte Immobilien vor Ablauf eines 10-Jahres-Zeitraumes nach dem Erwerb weiterverkauft, der muss mit einer Besteuerung des Veräußerungsgewinns rechnen. Allerdings trifft diese Regelung nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht unbedingt auf sogenannte Mobilheime zu.
(Niedersächsisches Finanzgericht, Aktenzeichen 9 K 234/17; Revision vor dem BFH, Aktenzeichen IX R 22/21)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Ein Steuerzahler erwarb ein Mobilheim, das auf einem Campingplatz abgestellt war. Das Objekt – ein Holzbau von 60 Quadratmetern ohne Bodenverankerung – vermietete er. Schon nach vier Jahren verkaufte er das Mobilheim wieder. Das zuständige Finanzamt war der Meinung, es handle sich hier um ein privates Veräußerungsgeschäft, das der Besteuerung unterliege. Denn schließlich habe der Betroffene beim Kauf auch Grunderwerbsteuer bezahlt.

Das Urteil: Selbst dieses Argument überzeugte die Richter des Niedersächsischen Finanzgerichts nicht. Auch wenn bewertungsrechtlich die Grunderwerbsteuer fällig gewesen sei, komme hier die Besteuerung des Veräußerungsgewinns nicht in Frage. Das Objekt befinde sich auf fremdem Grund und Boden.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

IMMOBILIENBESITZER HATTEN DAS GERICHTLICH VERHINDERN WOLLEN

EINBAU VON FUNKWASSERZÄHLER ZULÄSSIG

Ein Ehepaar aus Oberfranken war gar nicht begeistert davon, dass das kommunale Wasserversorgungsunternehmen in seiner Immobilie den alten analogen Wasserzähler durch einen digitalen Funkwasserzähler austauschen wollte. Das Ablesen der Verbrauchsdaten sollte dadurch erleichtert werden. Die Betroffenen sahen darin jedoch einen Eingriff in den Datenschutz und ihre Gesundheitsrechte. Doch dem wollte das zuständige Obergericht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht folgen. Die Verarbeitung der Daten stelle keinen schweren Rechtseingriff dar – im Gegenteil, es handle sich hier sogar um eine besonders schonende Art der Zählerablesung. Schließlich müsse niemand das Objekt betreten. Auch sei die Strahlenleistung im Vergleich mit der eines Handys um ein Vielfaches niedriger.
(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Aktenzeichen 4 CS 21.2254)

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

FALLRECHT ZUR WÄRMEDÄMMUNG

Das Aufstellen eines Baugerüsts müssen Mieter nicht immer und unter allen Umständen hinnehmen. Wenn der Vermieter ganz konkret eine solche Maßnahme plant, stellt das eventuell schon eine Besitzstörung dar, gegen die man sich rechtlich zur Wehr setzen kann (zum Beispiel mit einer Klage auf Unterlassung). Wenn jedoch das Baugerüst für Modernisierungsarbeiten wie die Wärmedämmung oder den Neubau von Wohnungen aufgestellt wird, dann ist diese Besitzstörung nach Ansicht des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 65 S 424/15) nicht gegeben. Zudem war hier nur das in wirtschaftlicher Einheit stehende Nachbargebäude betroffen.

Ein Mieter verlangte von seinem Vermieter einen Kostenvorschuss für das Anbringen einer Wärmedämmung. Dadurch sollten sogenannte Wärmebrücken (durchlässigere Gebäudeteile) beseitigt werden, die unter anderem die Schimmelbildung ermöglichen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 271/17) sah in den Wärmebrücken keinen Sachmangel. Die Immobilie entspreche den zur Bauzeit – Ende der 60er Jahre – geltenden Vorschriften und technischen Normen. Genau diese Maßstäbe seien aber zu berücksichtigen.

Es kann auch eine ordnungsgemäße Dämmungsmaßnahme im Sinne einer Mieterhöhung darstellen, wenn die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen gedämmt wird. Dies ist nach Einschätzung des Amtsgerichts Coesfeld (Aktenzeichen 11 C 134/16) mit einer Wärmedämmung des Daches gleichzustellen. Hier konnte sich der Eigentümer mit seinem Verlangen nach Mieterhöhung durchsetzen.

Wenn Eigentümer beim Einbau eines Aufzuges an einer Altbaufassade eine Wärmedämmung mit dem feuergefährlichen Stoff Polystyrol planen, dann müssen die Mieter das hinnehmen. Zwar sieht auch das Amtsgericht Berlin-Mitte (Aktenzeichen 17 C 158/16) „erhebliche Nachteile“ dieses Dämmstoffes, aber solange der Gesetzgeber ihn zulasse, könne sich das Gericht nicht darüber hinwegsetzen. Die wärmedämmenden Eigenschaften des Materials seien „unstreitig gegeben“.

Wer ein Wohnhaus verkauft, der muss den Käufer auf versteckte Mängel wie eine unzureichende Dämmung des Daches hinweisen. In einem konkreten Fall war zwar die Mängelhaftung vertraglich ausgeschlossen. Das änderte der Rechtsmeinung des Landgerichts Frankenthal (Aktenzeichen 6 O 129/21) nach nichts daran, dass die Probleme bei der Dämmung hätten erwähnt werden müssen. Allerdings muss der Käufer den Nachweis liefern, dass dem Verkäufer die Mängel bekannt waren.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

ALLES DICHT, ODER NICHT?

Kaum ein Thema ist angesichts gestiegener Gas- und Ölpreise und der Debatte um den Klimaschutz wichtiger als das Energiesparen. Unter anderem kann das durch eine fachgerechte Wärmedämmung geschehen. Die Spannbreite reicht vom Gerüstaufbau bis zum verringerten Lichteinfall nach erfolgter Dämmung und Verkleinerung der Fensterflächen.

Urteile im Detail

Nicht immer profitieren alle Einheiten einer größeren Wohnanlage von der erfolgten Wärmedämmung. Eine Dachgeschosswohnung gehörte zum Gesamtobjekt, grenzte aber nicht an die gedämmten Bereiche, trotzdem erhielt die Mieterin wegen der Wärmedämmung eine Mieterhöhung. Sie hielt den Aufschlag für unzulässig und wehrte sich dagegen. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 277/18) schloss sich dieser Meinung an. Es sei unbillig, jemanden zur Kasse zu bitten, der gar nichts von den Maßnahmen habe.

Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit der Wärmedämmung: Ein Nachbar muss einen daraus resultierenden Überbau nicht dulden, wenn mit vertretbarem Aufwand auch eine Innendämmung möglich wäre. So urteilte das Bayerische Oberste Landesgericht (Aktenzeichen 1 ZRR 4/19). Man könne nicht davon ausgehen, dass eine Außendämmung einen grundsätzlichen Vorrang habe. Es komme auf die konkrete Situation vor Ort an, die hier eben Alternativen ohne Rückgriff auf das Nachbargrundstück geboten hätte.

Anders ist es, wenn bei einem Bestandsgebäude die nachträgliche Wärmedämmung nur durch einen zumutbaren und geringfügigen Überbau zu erreichen ist. Dann hat der Nachbar dies hinzunehmen, wie der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 115/20) feststellte. Dieses Grundsatzurteil hat eine entscheidende Bedeutung im Zusammenhang mit der Dämmung und wird häufig zitiert, weswegen der Infodienst Recht und Steuern der LBS hier noch einmal daran erinnert, nachdem er bereits in einer früheren Ausgabe ausführlich darüber berichtet hatte.

Auch in einem zweiten Fall erlaubte das höchste deutsche Gericht den nachträglichen Überbau der Grundstücksgrenze zu Gunsten der Wärmedämmung. Umstritten war hier, ob die großzügige Berliner Landesvorschrift, die im Gegensatz zu anderen Bundesländern keine weitergehenden Prüfpflichten versieht, noch verfassungsgemäß sei. Der BGH (Aktenzeichen V ZR 23/21) äußerte zwar Bedenken, weil die Interessen der Nachbarn kaum berücksichtigt würden, wollte aber nicht so weit gehen, den Fall dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)

WIR GRATULIEREN ...

Gerne wollen wir an dieser Stelle besondere Geburtstage betonen. Bei der Größe unseres Verbandes ist es aber leider nicht möglich, alle Mitglieder namentlich zu würdigen. Deshalb möchten wir die Personen hervorheben, die eine besondere Jahreszahl vollendet haben. Im 3. Quartal dieses Jahres vollenden 316 Mitglieder das 75. Lebensjahr, 366 Mitglieder das 80. Lebensjahr, 325 Mitglieder das 85. Lebensjahr, und sogar 227 Personen werden 90 Jahre oder noch älter.
An dieser Stelle sagen wir: Herzlichen Glückwunsch und alles Gute für das neue Lebensjahr! Bleiben oder werden Sie gesund!

Besonders gratulieren wir unseren ältesten Mitgliedern, die wir namentlich aufführen:

Wiedenmann, Hilde	*90*	*Karban, Annemarie*	*90*	*Schubert, Hannelore*	*95*
Schwientek, Anneliese	*90*	*Jansen, Gerda*	*90*	*Vössing, Helene*	*95*
Ponsel, Irene	*90*	*Fuchs, Marianne*	*90*	*Hartmann, Hans*	*96*
Schenk, Ursula	*90*	*Attermeyer, Ernst*	*90*	*Schmiekowski, Regina*	*96*
Boecking, Agnes	*90*	*Häfner, Elisabeth*	*90*	*Stüning, Margarethe*	*96*
Schirbl, Anni	*90*	*Weller, Mathilde*	*90*	*Sauer, Charlotte*	*96*
Salfer, Ingeborg	*90*	*Kling, Irmtraud*	*90*	*Langbein, Inge*	*96*
Irmen, Wilhelm	*90*	*Schilchen, Margareta*	*90*	*Sudhoff, Albert*	*96*
Biehl, Erna	*90*	*Adler, Magdalene*	*90*	*Möckl, Franz*	*96*
Malicha, Anna	*90*	*Krüger, Gertrud*	*90*	*Bohn, Klara*	*96*
Treml, Heinrich	*90*	*Orsowy, Hedwig*	*90*	*Kirchner, Kurt*	*96*
Springer, Renate	*90*	*Mau, Ursula*	*90*	*Kittner, Anna*	*96*
Jandel, Martha	*90*	*Kaune, Hannelore*	*90*	*Creß, Ludwig*	*96*
Seidel, Irma	*90*	*Domke, Lisbeth*	*90*	*Isbrecht, Hildegard*	*97*
Dernbach, Helmut	*90*	*Ebner, Hubert*	*90*	*Hilkenbach, Dr. Dietrich*	*97*
Kitzlinger, Johanna	*90*	*Reinhard, Hildegard*	*90*	*Albrecht, Elfriede*	*97*
Hahn, Josef	*90*	*Hess, Ruth*	*90*	*Göppner, Elfriede*	*97*
Michels, Maria	*90*	*Kwiasowski, Alice*	*90*	*Will, Ingeburg*	*98*
Krämer, Else	*90*	*Oetzel, Otto*	*90*	*Kunsz, Lissi*	*98*
Frisch, Waldtraud	*90*	*Loth, Lisa*	*90*	*Neudecker, Ursula*	*98*
Pöhls, Jutta	*90*	*Hellweg, Josef*	*90*	*Dürbaum, Brigitte Ursula*	*98*
Müller, Anneliese	*90*	*Reeg, Philipp*	*90*	*Grabichler, Paula*	*98*
Grebe, Helga	*90*	*Möller, Gertrud*	*90*	*Kohlmann, Erna*	*99*
Ottawa, Edith	*90*	*Letz, Herbert*	*90*	*Grüning, Annemarie*	*99*
Knaus, Alois	*90*	*Wolf, Agnes*	*90*	*Weichert, Grete*	*99*
Hammen, Linda	*90*	*Schulz, Manfred*	*90*	*Dickeduisberg, Elisabeth*	*99*
Hüttner, Martha	*90*	*Breuer, Rita*	*95*	*Herrmann, Hildegard*	*99*
Borszczow, Swiatoslaw	*90*	*Hilbert, Herta*	*95*	*Burkhardt, Martha*	*100*
Kölbl, Erna	*90*	*Schierhorst, Herbert*	*95*	*Premer, Helmtrud*	*100*
Bechler, Hildegard	*90*	*Froese, Hannelore*	*95*	*Lüber, Wilhelm*	*100*
Bongartz, Peter	*90*	*Riediger, Ilse*	*95*	*Wiesenberg, Liselotte*	*100*
Schlenker, Gertrud	*90*	*Prell, Ingeborg*	*95*	*Satzky, Edeltrud*	*100*
Biedermann, Grete	*90*	*Nels, Hildegard*	*95*	*Grothaus, Ute*	*100*
Wolf, Irmgard	*90*	*Näher, Ilse*	*95*		
Kuhn, Luise	*90*	*Teutschbein, Katharina*	*95*		
Schwab, Erna	*90*	*Reykers, Anneliese*	*95*		

TOD IN DER WOHNUNG

AUCH DAS GEHÖRT ZUM „VERTRAGSGEMÄSSEN GEBRAUCH“

Ein Vermieter kann die Auszahlung der Mietkaution an Erben nicht verweigern, weil ihm nach dem Tod des Mieters besondere Reinigungskosten entstanden seien. Denn das Sterben in einer Wohnung gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zum vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts.
(Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Aktenzeichen 15 C 59/20)

Das Urteil im Detail
Der Fall: Ein Mieter hatte bei Vertragsabschluss eine Kaution in Höhe von 2.000 Euro hinterlegt. Nach seinem Tod in der Wohnung wurde der Leichnam erst mit einigen Tagen Verspätung entdeckt. Die Eigentümerin behielt die Kaution mit der Begründung ein, es seien erhebliche Reinigungskosten entstanden und ein Laminatboden habe neu verlegt werden müssen.

Das Urteil: Das Amtsgericht entschied nach eingehender Prüfung, dass die Kaution in diesem Falle nicht einbehalten werden dürfe und den Erben übergeben werden müsse. Der Mietvertrag sehe zwar für einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Objekts Ansprüche der Eigentümerin vor, doch das Versterben des Mieters in der Wohnung und die daraus resultierenden Folgen zählten nicht dazu.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen / Infodienst Recht und Steuern)