



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Weingarten und Umgebung e. V.

Geschäftsstelle: 88250 Weingarten, Gartenstraße 17, Telefon 0751 / 42764

HWG-Info 1/2018

Einladung

Zu unserer

Mitgliederversammlung

am **Montag, den 28. Mai 2018, 19.30 Uhr,**
Kath. Gemeindehaus St. Martin, Weingarten, Irmentrudstr. 12,

laden wir alle Mitglieder herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Geschäfts-, Kassen- und Kassenprüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2017
3. Aussprache
4. Entlastung
5. Neuwahlen
 - a) Vereinsvorsitzender
 - b) Stellvertretender Vereinsvorsitzender
 - c) bis zu 10 Vereinsausschussmitglieder
 - d) 2 Kassenprüfer
6. Satzungsergänzung – Datenschutzklausel
7. Beitragserhöhung ab 1. Januar 2019
8. „Fassadenfarben für optimalen Witterungsschutz – Der perfekte Anstrich: Anforderungen, Systeme und Lösungen“
Referat von Herrn Thomas Hör, Regionalleiter Technik der Firma Sto
9. „Aktuelle Entwicklungen in der Wohnungs- und Immobilienpolitik“
Referat von Rechtsanwalt Otmar Wernicke, Geschäftsführer des Landesverbandes
Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Stuttgart
10. Verschiedenes.

Zum Vortrag besteht im Anschluss ausreichend Gelegenheit zur Diskussion.

Anträge an die Mitgliederversammlung müssen nach der Satzung mindestens drei Tage zuvor schriftlich und mit Gründen versehen beim Vorsitzenden eingereicht werden.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Staudacher
Vorsitzender

Beratungszeiten in der Ferienzeit (Sommer 2018)

Die telefonischen Beratungen entfallen in der Zeit vom 18. Juni bis 4. Juli 2018.
In dieser Zeit erfolgt kein Vordruckverkauf.
Die Nachmittagsberatungen am Mittwoch und Freitag finden wie üblich statt.
In dieser Zeit erhalten Sie auch Mietvordrucke.
In der Zeit vom 30. Juli bis 10. August 2018 ist die Geschäftsstelle geschlossen.
Auch die Beratung in Leutkirch findet nicht statt.

**Für die Vereinsgeschäftsstelle suchen wir ab sofort eine Teilzeitkraft
auf Teilzeitbasis. Anfragen richten Sie an die Geschäftsstelle.**

Vereinsberatungen: Jeden Mittwoch von 17.00 - 18.30 Uhr und jeden Freitag von 16.30 - 17.30 Uhr in der Geschäftsstelle in Weingarten sowie jeden ersten Donnerstag im Monat von 17.00 - 18.00 Uhr in der Kreissparkasse Leutkirch, Untere Grabenstr. 40 in Leutkirch.

Telefonische Auskünfte: Montag - Freitag von 8.45 - 11.15 Uhr. Der Verkauf von Vordrucken erfolgt von 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr in der Geschäftsstelle. **Bringen Sie zu den Beratungen Ihre Unterlagen wie Mietvertrag, Schriftverkehr usw. jeweils mit.**

RECHTSPRECHUNG

geordnet nach Stichpunkten

Mietrecht

Modernisierungsmaßnahme – Abgrenzung zur grundlegenden Veränderung der Mietsache

Vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen i. S. v. § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

BGH, Beschl. v. 21.11.2017 – VIII ZR 28/16

Zweitwohnung und Eigenbedarfskündigung

Auch eine beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung kann eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen.

BGH, Beschl. v. 22.08.2017 – VIII ZR 19/17

Minderungsrecht des Wohnraummieters wegen einer benachbarten Großbaustelle

1. Das Minderungsrecht des Wohnraummieters wegen von einer benachbarten Großbaustelle ausgehender Störungen hängt nicht davon ab, ob dem Vermieter gegen den, die Großbaustelle betreibenden, Grundstücksnachbarn Ansprüche aus § 906 BGB zustehen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages um die Bauabsichten des Grundstücksnachbarn wusste, er den Mieter über die bevorstehenden Baumaßnahmen aber nicht informierte.
2. Steht fest, dass von einer benachbarten Großbaustelle störende Immissionen erheblichen Ausmaßes ausgehen, so hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen, dass nach dem i. S. d. „Bolzplatzentscheidung“ heranzuziehenden Maßstab des § 906 BGB lediglich eine entschädigungslos hinzunehmende unwesentliche Beeinträchtigung vorliege.

LG Berlin, Urt. v. 07.06.2017 – 18 S 211/16

Kinderlärm aus Nachbarwohnung

1. Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses.
2. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grds. eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.
3. Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind zwar, ggf. auch unter Inkaufnahme erhöhter

Grenzwerte für Lärm und entspr. Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grds. hinzunehmen. Die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz hat jedoch auch Grenzen. Diese sind jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

BGH, Beschl. v. 22.08.2017 – VIII ZR 226/16

Grundstücksrecht

Winterdienst durch einen bestellten Dienstleister

Ein Grundstückseigentümer, dem die Räum- und Streupflicht obliegt, kann die ihn treffende Haftung für unterlassenen Winterdienst nicht schon durch Bestellung eines Bediensteten, mag dieser auch an sich geeignet und zuverlässig sein, gänzlich abwälzen von sich, er muss diesen vielmehr selbst überwachen und kontrollieren. Bei dieser Überwachung ist mit Rücksicht auf die durch Eis- und Schneeglätte drohenden Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter an das Maß der bei der Beaufsichtigung anzuwendenden Sorgfalt ein strenger Maßstab anzulegen.

KG, Urt. v. 08.09.2017 – 4 U 57/16

WEG-Recht

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften für „Sanierungsmaßnahmen“

Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16

Kostentragung bei Balkoninstandsetzung – Auslegung der Gemeinschaftsordnung

Die Formulierung in der Gemeinschaftsordnung „Zudem ist jede Vertragspartei für die zu ihrer Sondernutzung zugeteilte Fläche unterhaltspflichtig.“ Ist im Zusammenhang mit einem umfassenden Sondernutzungsrecht an konstruktiven und tragenden Bauteilen

dahin auszulegen, dass nur diejenigen Eigentümer die Kosten der Instandsetzung von Balkonen tragen müssen, die über einen solchen Balkon verfügen und deren Balkon obendrein Mängel aufweist.

AG Hamburg, Urt. v. 13.10.2017 – 22a D 288/16

Aufstellen eines nicht einbetonierten 3 m hohen Trampolins

Zu einem geordneten Zusammenleben von Miteigentümern gehört, dass spielende Kinder anderer Miteigentümer bzw. deren Mieter und dazugehörige auch größere Spielgeräte, soweit sie nicht übermäßig stören, hingenommen werden müssen.

Das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin stellt keine bauliche Veränderung i.S. d. § 22 Abs. 1 WEG dar.

AG München, Urt. v. 08.11.2017 – 485 C 12677/17

Möchten Sie
bauen, renovieren oder sanieren,
dann



**ZIMMEREI • TREPPENBAU • INNENAUSBAU
• AKUSTIKDECKEN • TROCKENBAU**

Ed. Bernhardt Holzbau GmbH
Brandenburger Str. 31
88250 Weingarten
Tel. 0751/44219, Fax 0751/54328

Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von nicht nur geringfügigen Instandsetzungsarbeiten; Alternativ- oder Vergleichsangebote

1. Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von nicht nur geringfügigen Instandsetzungsarbeiten setzt regelmäßig voraus, dass mindestens drei Alternativangebote eingeholt werden.
2. Die Alternativangebote sind mit der Einladung vorab an die Wohnungseigentümer zu versenden.
3. Erfolgt dies nicht, so müssen die Alternativangebote zumindest so in der Versammlung vorliegen, so dass sich die Wohnungseigentümer sich vor der Beschlussfassung noch informieren können. Hierzu genügt es nicht, dass die Möglichkeit besteht, sich einen Kostenvoranschlag auf dem Display eines Smartphones anzusehen.
4. Wird der Beschluss wegen der fehlenden Alternativangebote angefochten, so hat der Verwalter die Anfechtung grob fahrlässig verursacht, so dass ihm die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen sind (§ 49 Abs.2 WEG).

AG Wiesbaden, Urt. v. 12.01.2018 – 92 C 1459/17

Beschlusskompetenz für die unbefristete Fortgeltung eines konkreten Beschlusses über einen Wirtschaftsplan

Es besteht Beschlusskompetenz für die unbefristete Fortgeltung eines konkreten Beschlusses über einen Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wirtschafts- und Kalenderjahr.

Ein genereller Beschluss, dass jeder Wirtschaftsplan fortgelte bis ein neuer beschlossen werde, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

LG Hamburg, Urt. v. 20.12.2017 – 318 S 1 5/17

Steuerrecht

Bauen/Wohnen: GroKo plant „Wohnraumoffensive“

Der Koalitionsvertrag der aus CDU, CSU und SPD bestehenden „GroKo“ enthält Pläne, die für Immobilieneigentümer und solche, die es werden möchten, interessant sind. Unter dem Schlagwort „Wohnraumoffensive“ stellt die neue Bundesregierung Pläne vor, die darauf abzielen, insgesamt 1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime frei zu finanzieren und öffentlich gefördert zu bauen.

- Bis Ende 2021 soll eine befristete Sonderabschreibung (zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre 5 % pro Jahr) für den freifinanzierten Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment eingeführt werden.
- Die Eigentumsbildung für Familien soll finanziell unterstützt werden. Dafür soll für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss in Höhe von 1.200 EUR je Kind und pro Jahr eingeführt werden, das über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld soll flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 EUR zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr plus 15.000 EUR pro Kind gewährt werden.
- Beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien soll die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer geprüft werden.
- Schließlich soll die energetische Gebäudesanierung steuerlich gefördert werden. Steuerzahler sollen die Wahl zwischen einem Zuschuss und einer Reduzierung ihres zu versteuernden Einkommens haben.

Wann der Verkauf einer Ferienwohnung steuerfrei ist

Wird ein Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt, unterliegt der Veräußerungsgewinn nicht der Besteuerung. Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer es nur zeitweilig bewohnt. Es muss ihm aber in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung stehen.

Hintergrund

A und ihr Bruder erwarben 1998 von ihrem Vater zu hälftigem Miteigentum ein Einfamilienhaus auf Sylt für 522.000 EUR. Bis November 2004 vermieteten sie das Haus an den Vater. Ab Dezember 2004 nutzte A das Haus als Zweitwohnung für Ferienaufenthalte. Nachdem A im Juni 2006 vom Bruder dessen andere Hälfte für 200.000 EUR erworben hatte, verkaufte sie das Haus für 2,5 Mio. EUR.

Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Ausnahmeregelung für die Veräußerung selbstbewohnter Immobilien bei einem als Ferienwohnung genutzten Objekt nicht anwendbar ist und setzte für 2006 einen Veräußerungsgewinn von rd. 2,1 Mio. EUR an. Das Finanzgericht schloss sich den Argumenten des Finanzamts an und wies die Klage der A ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof zeigt sich großzügiger. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt voraus, dass die Immobilie zum Bewohnen geeignet ist und vom Steuerpflichtigen bewohnt wird. Entgegen der Auffassung von Finanzamt und Finanzgericht wird ein Gebäude aber auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es vom Eigentümer nur zeitweilig bewohnt wird. Das gilt allerdings nur, soweit es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Denn eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt weder die Nutzung als Hauptwohnung voraus noch muss sich dort der Schwerpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Erfasst werden daher u. a. auch nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen. Ist deren Nutzung auf Dauer angelegt, kommt es nicht darauf an, ob noch weitere Wohnungen unterhalten werden und wie oft sich der Steuerpflichtige darin aufhält.

Hiervon ausgehend liegt im vorliegenden Fall eine begünstigte Veräußerung vor.

Wann ist die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zur gewerblichen Tätigkeit überschritten?

Auch wenn Wirtschaftsgüter nach Ablauf der Spekulationsfrist veräußert werden, kann eine Verklammerung von Ankauf, Vermietung und Verkauf zu einer gewerblichen Tätigkeit vorliegen, die die Vermögensverwaltung überschreitet.

Hintergrund

Die A-GbR wurde im Jahr 1986 von der Stadt mit der Errichtung eines Anbaus an das Rathaus beauftragt. Im Gegenzug räumte die Stadt der GbR ein Erbbaurecht an dem Grundstück auf die Dauer von 20 Jahren ein. Für diese Zeit vermietete die GbR an die Stadt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und des Erbbaurechts erhielt die GbR von der Stadt die vertraglich vereinbarte Entschädigung. Ebenso verfahren die GbR und der Landkreis bei der Errichtung eines Dienstgebäudes für den Landkreis.

Die GbR setzte die Einnahmen aus der Vermietung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Finanzamt wertete diese jedoch als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Denn seiner Ansicht nach hatte die GbR bei den beiden Gebäuden den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung überschritten und war deshalb insoweit gewerblich tätig gewesen.

Entscheidung

Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung ist überschritten, wenn das Geschäftskonzept darin besteht, Wirtschaftsgüter zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und anschließend zu verkaufen. Das gilt jedoch nur dann, wenn bereits bei der Aufnahme der Tätigkeit feststeht, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Verkaufserlöses erzielen lässt. Die Verklammerung der Teilakte ist nicht auf kurzfristige Vermietungen beschränkt. Zwar ist die Veräußerung von Immobilien nach der Haltedauer von 10 Jahren (sog. Spekulationsfrist) grundsätzlich privater Natur. Trotzdem kann auch noch nach Fristablauf die Ausnutzung des Vermögenswerts durch Umschichtung im Vordergrund stehen, so dass die Verklammerungswirkung gerechtfertigt ist.

Da das Finanzgericht die Verklammerungsgrundsätze bei Immobilien abgelehnt hatte, hob der Bundesfinanzhof dieses Urteil auf und verwies den Fall an das Finanzgericht zurück.

Gibt es für Erschließungsbeiträge eine Steuerermäßigung?

Grundstückszufahrten sind grundstücksbezogen und damit haushaltsbezogen, eine Straße dagegen nicht. Deshalb gibt es für die Erstellung bzw. Modernisierung von Straßen und die damit zusammenhängenden Erschließungsbeiträge keine

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen.

Hintergrund

Die Kläger, ein Ehepaar, mussten an die Gemeinde für den Ausbau der unbefestigten Sandstraße vor ihrem Grundstück Erschließungskosten zahlen. Diese machten sie teilweise als haushaltsnahe Dienstleistung geltend.

Das Finanzamt lehnte eine entsprechende Berücksichtigung ab. Denn Leistungen jenseits der Grundstücksgrenze müssen dem Haushalt dienen.

Entscheidung

Die Klage hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg. Die Richter entschieden, dass die Steuerermäßigung nur für Handwerkerleistungen bei Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden kann, nicht aber bei Maßnahmen für die erstmalige Herstellung. Der Ersatz der unbefestigten Sandstraße durch eine asphaltierte Straße war im vorliegenden Fall zwar steuerlich nicht als erstmalige Herstellung des vorbeiführenden Verkehrsweges, sondern als dessen Modernisierung einzustufen. Bei der Erstellung von Straßen sind jedoch nur Grundstückszufahrten ab Abzweigung von der eigentlichen Straße grundstücksbezogen und damit haushaltsbezogen. Für die Straße selbst gilt dies nicht. Für die Errichtung der Straße gezahlte Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge berechtigten die Kläger deshalb nicht zur Inanspruchnahme der Steuerermäßigung.

Geerbte Verluste:

Darf der Erbe einen Verlustvortrag des Erblassers geltend machen?

Erben können Verluste des Erblassers nicht steuerlich geltend machen. Auch Billigkeitsmaßnahmen kommen hinsichtlich der geerbten steuerlichen Verlustvorträge nicht in Betracht.

Hintergrund

Der Erblasser war zusammen mit seinen Söhnen an einer GmbH & Co. KG als Kommanditist beteiligt. Die Kommanditanteile wurden im Dezember 2008 an eine GmbH veräußert. Zum 31.12.2008 wurden dem Erblasser negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb von rund 2.011.000 EUR zugewiesen. 2009 starb der Erblasser. Der Bescheid war deshalb an die Söhne als Rechtsnachfolger adressiert. Nach einer Verrechnung mit positiven Einkünften betrug der festgestellte Verlust Ende 2009 noch rund 1.451.000 EUR. Auch dieser Bescheid wurde an die Söhne adressiert. Im Jahr 2012 beantragten die Söhne, den für ihren Vater festgestellten Verlustvortrag auf sie zu übertragen, da die Verluste allein aus der Übertragung der Kommanditbeteiligung des Vaters resultierten. Darüber hinaus machten die Söhne besondere Umstände, wie zum Beispiel die Pflegebedürftigkeit des Vaters, geltend, so dass ihrer Ansicht nach die Verluste bei den Söhnen im Billigkeitswege zu berücksichtigen sind. Das Einspruchsverfahren hatte jedoch keinen Erfolg.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage zurück und entschied, dass im vorliegenden Fall die Anwendung von Billigkeitsmaßnahmen nicht erforderlich war und auch die Voraussetzungen dafür nicht gegeben waren. Zwar können Erben in seltenen und extrem gelagerten Konstellationen im Wege einer Billigkeitsmaßnahme erreichen, dass der vom Erblasser nicht ausgenutzte Verlust bei der Steuerfestsetzung des Erben berücksichtigt wird. Dies war hier aber nicht der Fall. So war nicht erkennbar, dass die Steuerfestsetzung den Wertungen des Gesetzes zuwiderläuft. Auch lagen die Voraussetzungen für einen Erlass nicht vor. Es war darüber hinaus nicht unbillig, dass der Erbe die Verluste des Erblassers nicht geltend machen konnte.