



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

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

HWG-Info 1/2024

Einladung

Zu unserer

Mitgliederversammlung

am **Donnerstag, den 16. Mai 2024, 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 2023
3. Aussprache
4. Entlastung
5. Beitragserhöhung ab 1. Januar 2025
6. "Aktuelle Fragen aus dem Mietrecht und WEG-Recht".
Referat von Herrn Rechtsanwalt Marco Linse, Weingarten
7. 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. Selbstverständlich können Sie auch Ihre Freunde und Bekannten mitbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Linse
(Vorsitzender)

Beratungszeiten in der Ferienzeit (Sommer 2024)

In der Zeit vom

29. Juli bis 9. August 2024

Ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Auch die Beratung in Leutkirch findet nicht statt.

Die Beratungen erfolgen am

Mittwoch ab 17.00 Uhr und Freitag ab 16.30 Uhr

nur nach telefonischer Voranmeldung und Terminvereinbarung
zwischen 9.00 - 11.00 Uhr.

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

Die Beratungen erfolgen am Mittwoch ab 17.00 Uhr und Freitag ab 16.30 Uhr nur nach telefonischer Voranmeldung und Terminvereinbarung zwischen 9.00 - 11.00 Uhr, Leutkirch, Untere Grabenstr. 40, Leutkirch.

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

RECHTSPRECHUNG

geordnet nach Stichpunkten

Mietrecht

Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung

Der Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ist lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt.

BGH, Urt. v. 27.09.2023 – VIII ZR 88/22

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

Kündigung wg. Strafanzeige gegen den Vermieter

Eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner kann hierbei einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige.

BGH, Beschl. v. 08.08.2023 – VIII ZR 234/22

Kündigung Wohnraummietverhältnis – Widerspruch wg. unzumutbarer Härte

1. Ein Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen einer Härte i.S.v. §§ 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB nur dann verlangen, wenn der Härtegrund schon vor Ablauf der Kündigungsfrist vorlag. Erstmals nach Beendigung des Mietverhältnisses entstandene Härtegründe finden im Rahmen von § 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB keine Berücksichtigung.

2. Eine auf fehlendem Ersatzwohnraum beruhende Härte nach § 574 Abs. 2 BGB ist nur dann „nicht zu rechtfertigen“, wenn der Mieter bereits ab dem Zeitpunkt des Kündigungszugangs alles ihm Zumutbare unternommen hat, um den Eintritt der Härte bis zur kündigungsbedingten Beendigung des Mietverhältnisses abzuwenden. Das erfordert zwingend die Entfaltung von Anmietbemühungen noch vor Ablauf der Kündigungsfrist.

LG Berlin, Urt. v. 28.09.2023 – 67 S 101/23
(Revision zugelassen)

Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzug – „Schonfristzahlung“ und deren Auswirkung auf die gleichzeitig erfolgte fristgemäße Kündigung

1. Der nachträgliche Ausgleich der Kündigungsrückstände lässt den Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht entfallen, da ein nachvertragliches Wohlverhalten den Vorwurf der nicht unerheblichen schuldhaften Zahlungspflichtverletzung nicht beseitigt. Daher kann eine „Schonfristzahlung“ die Kündigung auch nicht nachträglich als treuwidrig erscheinen lassen.
2. Davon unabhängig ist der Tatbestand von Treu und Glauben beim Festhalten an einem auf eine ordentliche Zahlungsverzugskündigung gestützten Räumungsanspruch im Fall des nach Zugang der Kündigung erfolgtem Ausgleich der Rückstände ohnehin nicht ausnahmsweise erfüllt, wenn bei Würdigung der Einzelfallumstände von einem durch nachhaltige Pflichtverletzungen des Mieters mit insoweit begründeter Wiederholungsgefahr belastetem Mietverhältnis auszugehen ist.

LG Berlin, Urt. v. 19.07.2022 – 67 S 37/22

Anmerkung: Bei Zahlungsverzug nicht nur fristlos, sondern hilfsweise immer auch fristgemäß kündigen!

Kein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574

Ein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Die fristlose Vermieterkündigung muss nicht erklärt worden sein. Eine Schonfristzahlung ändert hieran nichts.

AG Frankfurt a. M., Urt. v. 07.09.2023 – 33 C 1509/23

Ordentliche (fristgemäße) Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen mit Betriebskostennachforderung

1. Eine ordentliche Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen kann in Betracht kommen, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat lang im Verzug befindet.
2. Insoweit kommen auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten, auf die eine fristlose Kündigung nicht gestützt werden kann, als Grundlage einer auf Zahlungsverzug gestützten ordentlichen Kündigung in Betracht.

3. Der Mieter kann die erfolgte Abrechnung des Vermieters nicht einfach bestreiten. Vielmehr kann er die Zahlen in der Abrechnung prozessrechtlich nur beachtlich bestreiten, wenn er vorher von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch gemacht hat und konkrete Einwände gegen die Berechnung erhebt.

LG Frankfurt a. M., *Urt. v. 09.06.2023 – 2-11 S 13/23*

Keine Minderung des Mietzinses wg. Verunreinigung durch Taubenkot

Dass Tauben grds. in einer Liegenschaft auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen können, ist bekannt und grds. Risiko jedes Wohnungsnutzers. Dies stellt keinen Mietmangel dar. Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich.

AG Hanau, *Urt. v. 25.10.2022 – 94 C 21/22*

WEG-Recht

Bestimmtheitsgrundsatz bei Erhaltungsmaßnahmen – Vergleichsangebote

Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen muss ein Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen konkret bezeichnen, welche Maßnahmen auf welche Art und Weise durchgeführt werden und wie diese finanziert werden sollen. Die Kostenhöhe muss transparent im Beschluss erwähnt werden. Ein Verweis oder eine Auslegung auf Basis des insoweit unergiebigem Grundlagenbeschlusses genügt nicht.

Es sind grds. bei größeren Erhaltungsmaßnahmen als notwendige Tatsachengrundlage vor der Beschlussfassung mindestens 3 Vergleichsangebote einzuholen.

AG Erfurt, *Urt. v. 22.09.2023 – 4 C 1565/22*

Verstoß gegen Garagenordnung – Lagerung von Gegenständen

Maßgebend für die Frage, ob die Garagennutzer/Sondereigentümer „Störer“ i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 WEG sind und nach § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Unterlassung haften, ist der Inhalt der bestandskräftig beschlossenen „Garagenordnung“.

Dies kann zur Unzulässigkeit der Lagerung auch für „im engeren Sinne (kraft-)fahrzeugbezogene Gegenstände“ wie Ladekabel, Reifen oder ähnliches Zubehör und erst Recht für einen (viertürigen) Metallschrank führen. Auch die Aufbewahrung einer sog. Dachbox auf den über dem Stellplatz bzw. unterhalb der Decke verlaufenden Rohrleitungen kann qua Garagenordnung eine unzulässige Nutzung sein.

AG Hamburg-St. Georg, *Urt. v. 28.07.2023 – 980a C 10/23*

Grenzen des Nutzungsrechts bei vermietetem Wohnungseigentum

Der Verstoß eines Mieters gegen eine für das gemeinschaftliche Eigentum getroffene Gebrauchsregelung (hier: Musikunterricht) ist eine Überschreitung seiner Befugnis zu dessen Nutzung. Das ist eine unmittelbare Beeinträchtigung – selbst wenn ihm der vermietende

Eigentümer diese Nutzung gestattet haben sollte – des Eigentums aller anderen Wohnungseigentümer.

AG Konstanz, *Urt. v. 28.11.2023 – 11 C 271/23*

Steuerrecht

Wachstumschancengesetzes

Das Wachstumschancengesetz wurde am 27.03.2024 im Bundesgesetzblatt verkündet.

Änderungen Gebäude-AfA

Neu eingeführt wird eine degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a EStG für bestimmte Wohngebäude

Was gilt zur neuen AfA?

- Gebäude muss zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029.
- Bei Anschaffung => obligatorisches Rechtsgeschäft nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029.
- Herstellung oder Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung.
- Als Beginn der Herstellung gilt das Datum in der nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften einzureichenden Baubeginnsanzeige.
- Wenn im Einzelfall keine Baubeginnsanzeigen vorge-schrieben ist => Erklärung des Steuerpflichtigen, dass er den Baubeginn gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigt hat.
- Baubeginnsanzeige materiell-rechtliche Voraussetzung für Inanspruchnahme der Sonder-AfA.
- Anstatt der linearen AfA ist es möglich diese degressive AfA von 5 % des jeweiligen Restwerts (Buchwerts) zu wählen.
- Im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung erfolgt die AfA- Berechnung zeitanteilig.
- Die Regelung gilt für Gebäude im Privat- und Betriebsvermögen.

MIT HERZ UND HAND

W
WIEDEMANN
sanieren + wohnen
www.wiede.com

STUCKATEUR- UND MALERARBEITEN | BODENBELÄGE

Wiedemann sanieren + wohnen · Großtobeler Straße 5
88276 Berg/Ravensburg · Tel. 075 1 - 45001 · www.wiede.com

Reaktivierung der Sonder-AfA für Mietwohnneubauten – § 7b EStG

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hatte der Steuergesetzgeber bereits im Jahre 2019 eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen nach § 7 b EStG eingeführt. Diese Sonderabschreibung war für Neubauprojekte mit Bauantrag bzw. Bauanzeige ab 2022 ausgelaufen, wurde aber nun wieder eingeführt.

Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn

1. Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines "Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird.
2. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen für Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 5.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.
3. Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung, jedoch maximal 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.
4. § 7b Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, können somit im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage in Anspruch genommen werden.

Sollten diese Voraussetzungen erfüllt sein, so ist es möglich das sowohl die degressive Abschreibung gem. § 7 Abs. 5 a EStG als auch die Abschreibung gem. § 7 b EStG nebeneinander in Anspruch genommen werden können.

Zeitpunkt des Abschlusses einer energetischen Sanierungsmaßnahme

Hintergrund

Für energetische Sanierungsmaßnahmen an einer eigengenutzten Immobilie kann (unter bestimmten Voraussetzungen) auf Antrag eine Steuerermäßigung in Anspruch genommen werden. Die Steuerermäßigung beträgt 20% der Aufwendungen (max. 40.000 €) und ist so ausgestaltet, dass sich die Steuer im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr um je 7% der Aufwendungen ermäßigt (max. 14.000 € p.a.). Im übernächsten Kalenderjahr nach Abschluss der Maßnahme wird dann noch einmal eine Steuerermäßigung i.H.v. 6% der Aufwendungen gewährt (max. 12.000 €).

Sachverhalt und Entscheidung FG München

Die Steuerpflichtigen ließen sich im Jahr 2021 eine neue Heizungsanlage in ihrem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude durch einen Handwerksbetrieb einbauen. Zur Begleichung des Rechnungsbetrags wurde eine monatliche Ratenzahlung mit dem ausführenden Betrieb für die Jahre 2021 bis 2024 vereinbart.

Das Finanzamt versagte den Abzug der im Veranlagungszeitraum 2021 geleisteten Ratenzahlung. Es war der Ansicht, dass die Maßnahme im Veranlagungszeitraum 2021 noch nicht abgeschlossen war. Denn eine förderungsfähige Einzelmaßnahme zur energetischen Gebäudesanierung sei erst abgeschlossen, wenn der Leistungserbringer eine Rechnung erstellt und der Steuerpflichtige die Leistung unbar beglichen hat.

Das Finanzgericht München schloss sich in seinem Urteil vom 08.12.2023 zwar der Auffassung der Finanzverwaltung an, es hat aber die Revision zugelassen. Das letzte Wort wird also der BFH haben.

Alters- und behindertengerechter Umbau des Wohnhauses als außergewöhnliche Belastung?

Sachverhalt

In ihrer Einkommensteuererklärung machte ein älteres Ehepaar die Kosten für den altersgerechten Umbau (ca. 50.000 €) ihres Hauses als außergewöhnliche Belastungen steuermindernd geltend. Ein Gutachten des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK), wonach der Umbau zwingend erforderlich gewesen sei, lag jedoch nicht vor. Auf Rollstuhl oder Rollator waren die Kläger im Streitjahr noch nicht angewiesen.

Jedoch war damit aus medizinischer Sicht in einigen Jahren nahezu sicher zu rechnen. Der Ehemann hatte einen Grad der Behinderung i.H.v. 60% und war gehbehindert. Er litt an einer chronisch obstruktiven Lungenerkrankung, die zu einer Lungenschädigung führe. Auch im Falle einer Therapie würde sich der Schaden nicht wieder zurückbilden. Außerdem reichten die Kläger eine ärztliche Bescheinigung ein, in der bestätigt wird, dass bei der Klägerin und dem Kläger "aus multiplen internistischen und orthopädischen Gründen ein altersgerechter bzw. behindertengerechter Umbau der Wohnung aus medizinischer Sicht dringend anzuraten ist."

Das Finanzamt erkannte die Aufwendungen aber steuerlich nicht an. Es fehle am Nachweis darüber, dass die Kosten bereits im Streitjahr zwangsläufig entstanden seien.

Entscheidung des Finanzgerichts Nürnberg

Das Finanzgericht Nürnberg bestätigte kürzlich die Auffassung der Finanzverwaltung.

Die Umbaumaßnahmen seien im Streitjahr zugegebenermaßen durchaus sinnvoll gewesen. Sie waren aber noch nicht erforderlich, um den existenznotwendigen Wohnbedarf zu befriedigen. Die Steuerpflichtigen waren frei in ihrer Entscheidung, einen altersgerechten bzw. behindertengerechten Umbau des Wohnhauses im Streitjahr oder erst später vorzunehmen. Ein unausweichliches Ereignis tatsächlicher Art und eine damit ausgelöste Zwangslage hierzu bestand im Streitjahr nach Auffassung des Senats nicht. Das von der Klägerseite angeführte Argument des "vorausschauenden Handelns" im Hinblick auf eine erwartbare gesundheitliche Entwicklung widerspreche der vom Gesetz geforderten Zwangsläufigkeit.

Hinweis

Krankheits- bzw. behinderungsbedingte Umbaukosten eines privaten Wohnhauses können unter bestimmten Umständen steuerlich geltend gemacht werden. Folgende Unterlagen sind hierbei dem Finanzamt vorzulegen:

- der Bescheid eines gesetzlichen Trägers der Sozialversicherung oder der Sozialleistungen über die Bewilligung eines pflege- bzw. behinderungsbedingten Zuschusses (z. B. zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes nach § 40 Abs. 4 SGB XI) oder
- das Gutachten des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK), des Sozialmedizinischen Dienstes (SMD) oder der Mediproof Gesellschaft für Medizinische Gutachten mbH.

Fehlen die o.g. Unterlagen kann die Zwangsläufigkeit zwar auch anhand anderer

Umstände des Einzelfalls dargelegt werden. Wie der Streitfall zeigt, hat das jedoch seine Tücken. Insbesondere ist es steuerlich schädlich, wenn Umbaumaßnahmen auf einen Zeitpunkt vorgezogen werden, in dem dies der Gesundheitszustand noch nicht unbedingt erfordert – auch dies auf vernünftigen Überlegungen beruht.

Weitere Informationen

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.