



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

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

HWG-Info 2/2024

Einladung

zu unserer

Informationsveranstaltung

am **Donnerstag, den 14. November 2024, 19.30 Uhr,**
Kath. Gemeindehaus St. Martin, Weingarten, Irmentrudstr. 12,

laden wir alle Mitglieder herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. "Heizungsgesetz mit Fördermöglichkeiten, Betrieb von Photovoltaikanlagen in Mehrfamilienhäusern"
Referat von Herrn Dipl.-Ing. FH Michael Maucher von der Energieagentur Ravensburg
2. "Rechtsprechung aus dem Miet- und WEG-Recht; Schimmelschäden nach energetischer Modernisierung"
Referat des Vereinsvorsitzenden, Rechtsanwalt Marco Linse, Weingarten

Zu beiden Vorträgen besteht im Anschluss ausreichend Gelegenheit zur Diskussion.

Wir freuen uns auf Ihren zahlreichen Besuch. Selbstverständlich können Sie auch Ihre Freunde und Bekannten mitbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Linse
(Vorsitzender)

**Vom 23. Dezember 2024 bis 6. Januar 2025
ist die Vereinsgeschäftsstelle geschlossen.**

Die erste Vereinsberatung findet am
Mittwoch, den 8. Januar 2025
in der Geschäftsstelle, Gartenstr. 17, Weingarten, statt.

Die erste Beratung in Leutkirch findet am
Donnerstag, den 6. Februar 2025,
in den Räumen der Kreissparkasse Leutkirch, Untere Grabenstr. 40, statt.

Die Beratungen erfolgen am Mittwoch und Freitag.
Die telefonischen Voranmeldungen und Terminvereinbarungen
erfolgen von Montag bis Freitag zwischen 9.00 - 11.00 Uhr.

Bitte beachten:

Nach dem 15. Januar 2025 werden die Beiträge für das Jahr 2025 in Höhe von EUR 74,- (beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 16. Mai 2024) abgebucht. **Änderungen der Bankleitzahl / Bankverbindung sollten uns bis spätestens 8. Januar 2025 schriftlich mitgeteilt werden, da ansonsten der Beitrag nicht abgebucht werden kann und der Abbuchungsbetrag mit Gebühren wieder uns belastet wird. Die Gebühren müssen wir dem jeweiligen Mitglied in Rechnung stellen.**

Für Mitglieder ohne Einzugsermächtigung beträgt der Beitrag EUR 78,-.

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

Die Beratungen erfolgen am Mittwoch und Freitag 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 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

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.

BGH, Urt. v. 06.03.2024 – VIII ZR 79/22

Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Wer als Mieter trotz Abmahnungen nächtliche Ruhestörungen sowie das Verschließen der Hauseingangstür nicht unterlässt, kann wirksam fristlos gekündigt werden.

AG Lemgo, Urt. v. 17.01.2024 – 18 C 304/23

Kleinreparaturenklausel

1. Eine mietvertragliche Klausel, mit der die Kleinreparaturen dem jeweiligen Mieter auferlegt werden, ist nur dann wirksam, wenn sie
 - a) den Mieter nicht verpflichtet, die Reparaturarbeiten selbst vorzunehmen oder einen Handwerker selbst zu beauftragen,
 - b) eine Kostengrenze für den Einzelfall festlegt,
 - c) bei Überschreitung dieser Kostengrenze keine Beteiligung des Mieters vorsieht,
 - d) eine Gesamtobergrenze für einen bestimmten Zeitraum vorsieht,
 - e) die jeweilige Reparatur auf solche Teile der Mietsache begrenzt, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.
2. Eine Kostenobergrenze von 150,- € im Einzelfall sowie eine Gesamtobergrenze von 8 % der Jahresgrundmiete ist zulässig.
3. Eine Kleinreparaturklausel muss sich nicht auf Bestandteile der Wohnung beschränken, die sich zu Beginn des Mietverhältnisses in einem neuwertigen Zustand befunden haben.

AG Völklingen, Beschl. v. 10.01.2023 – 5 C 188/22

Kein Anspruch des Mieters auf bestimmte Form der Heizung

§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet den Vermieter nur, in geeigneter, ihm überlassener Weise die Beheizung der Wohnung sicherzustellen. Mangels besonderer Beschaffenheitsvereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien hat der Mieter weder Anspruch auf eine bestimmte Form der Heizung (z. B. Etagen- statt Zentralheizung) noch auf die Nutzung einer bestimmten Energieform (z. B. Gas statt Kohle, Holz oder Elektrizität).

LG Stralsund, Beschl. v. 25.09.2023 – 8 T 94/23

„Zerrüttung“ des Mietverhältnisses reicht alleine für eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht aus

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses i. S. einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grds. nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

BGH, Urt. v. 29.11.2023 – VIII ZR 211/22

WEG-Recht

Von der Teilungserklärung abweichende Beschlussfassung über einzelne Kostenarten

1. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.
2. Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insb. nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

BGH, *Urt. v. 22.03.2024 – V ZR 81/23*

Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage

1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. sondereigentumsfähig.
2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.

BGH, *Beschl. v. 07.03.2024 – V ZB 46/23*

Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche in einer Zweiergemeinschaft

1. Auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft können jedenfalls auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bezogene Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche (hier: Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung) nur von der GdWE und nicht im Wege der actio pro socio von einem einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.
2. Die verwalterlose Zweiergemeinschaft wird bei der Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen, die sich auf Beeinträchtigungen

des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen der Wohnungseigentümer beziehen, von dem jeweils anderen Wohnungseigentümer vertreten; einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedarf es insoweit nicht.

Urt. v. 09.02.2024 – V ZR 6/23

Instandhaltungslast Balkone

Durch die Teilungserklärung kann sowohl die Erhaltungslast als auch die zugehörige Kostentragungslast auf die Wohnungseigentümer übertragen werden, zu deren Wohnung der jeweilige Balkon gehört. Aus der wirksamen Übertragung der Erhaltungslast auf die Eigentümer folgt, dass den übrigen Wohnungseigentümern die zugehörige Beschlusskompetenz in Bezug auf Erhaltungsmaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum der Balkone betreffen, entzogen worden ist.

LG Itzehoe, Urt. v. 30.04.2024 – 11 S 31/23

Steuerrecht

Geplante Änderungen bei den Steuerklassen

Nach dem Steuerfortentwicklungsgesetz sollen die bisherigen Steuerklassen 3 und 5 durch das sogenannte Faktorverfahren ersetzt werden. Hierdurch soll die Lohnsteuerbelastung gerechter während des Jahres auf die Eheleute/eingetragenen Lebenspartner verteilt werden. Auch alleinverdienende Ehegatten/eingetragene Lebenspartner sollen das Faktorverfahren nutzen können. Geplante Änderung ist der 01.01.2030.

Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen

Die Regelung zur Steuerbefreiung von PV-Anlagen soll dahingehend vereinfacht werden, dass es für die Anwendung der Steuerbefreiung nur noch auf die zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister bis zu 30KWp je Wohn- und Geschäftseinheit ankommt. Aktuell gilt bei gemischt genutzten Gebäuden noch eine Grenze von 15 KWp je Wohn- und Geschäftseinheit, so dass zukünftig weitere PV-Anlagen von der Steuerbefreiung profitieren würden.

Zudem soll klargestellt werden, dass es sich bei der Steuerbefreiung um eine Freigrenze und nicht um einen Freibetrag handelt. D. h. bei Überschreiten der maßgeblichen Grenzen kommt es immer zu einer vollen Steuerpflicht der Einnahmen aus der Stromlieferung.

E-Rechnung

Die neue elektronische Rechnung wird ab 2025 Pflicht in Deutschland.

Die gesetzliche Umsetzung der E-Rechnung erfolgte im Wachstumschancengesetz.

Was ist eine E-Rechnung?

Eine E-Rechnung ist ein strukturierter, maschinenlesbarer Datensatz, mit dem Rechnungsinhalte dargestellt werden. Die E-Rechnung stellt sicher, dass alle Informationen korrekt und vor allem datenschutzkonform übermittelt und empfangen werden können. Eine E-Rechnung kann automatisch elektronisch weiterverarbeitet werden.

Eine pdf-Rechnung, ist keine E-Rechnung, denn hier fehlt der strukturierte, maschinenlesbare Datensatz.

Die E-Rechnung basiert auf einem xml-Format, dieses dient in erster Linie der maschinellen Verarbeitung. Man kann es also „als Mensch“ nicht ohne weiteres „lesen“.

Wen betrifft das Thema E-Rechnungen überhaupt?

1. Ab 2025 muss jeder Unternehmer i. S. des § 2 UStG E-Rechnungen empfangen und verarbeiten können. Umsatzsteuerlicher Unternehmer ist, wer nachhaltig Leistungen gegen Entgelt ausführt.

Die Pflicht zur Empfangsbereitschaft trifft auch Kleinunternehmer und solche Unternehmer, die ausschließlich steuerfreie Ausgangsumsätze erbringen, also insbesondere **Vermieter von Wohnungen** und Ärzte.

Hier gibt es keine Übergangsregelung.

2. Für den Versand von E-Rechnungen gibt es Übergangsregelungen vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2027.

Wer ist betroffen?

Alle inländischen Unternehmen, die steuerbare und steuerpflichtige Umsätze an andere inländische Unternehmen verkaufen oder erbringen (Business-to-Business).

Wer ist nicht betroffen?

- Lieferungen und Leistungen, die steuerfrei sind.
- Kleinbetragsrechnungen unter 250 Euro.
- Fahrkartenverkauf.

Übergangsregelungen für den Versand vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2027

Phase 1 – 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2026

- Der Vorrang der Papierrechnung entfällt.
- Jedes Unternehmen kann E-Rechnungen versenden.
- Sie dürfen Papierrechnungen weiterhin versenden.
- Andere elektronische Formate (PDF etc.) dürfen Sie nur mit Zustimmung des Empfängers versenden.

Phase 2 – 1. Januar 2027 bis 31. Dezember 2027

- Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz von mehr als 800.000 Euro dürfen im Bereich Business-to-Business (B2B) nur noch elektronische Rechnungen versenden.
- Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz von weniger als 800.000 Euro dürfen weiterhin Papierrechnungen oder – mit Zustimmung der Rechnungsempfänger – ein anderes elektronisches Rechnungsformat versenden, bspw. ein PDF.
- EDI-Verfahren sind ebenfalls zulässig.

Phase 3 – Ab 1. Januar 2028

Alle Unternehmen im inländischen B2B-Bereich müssen elektronische Rechnungen versenden.

MIT
HERZ
UND
HAND

W
WIEDEMANN
sanieren + wohnen

www.wiede.com

STUCKATEUR- UND MALERARBEITEN | BODENBELÄGE

Wiedemann sanieren + wohnen · Großobeler Straße 5
88276 Berg/Ravensburg · Tel. 0751 - 45001 · www.wiede.com

Die teilweise Schenkung einer Immobilie ist kein privates Veräußerungsgeschäft

Das Finanzgericht Niedersachsen hat entschieden, dass teilentgeltliche Übertragungen von Immobilien im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unterhalb der historischen Anschaffungskosten keine steuerbaren Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 EStG darstellen.

Vor allem besteht in solchen Fällen kein Anlass, eine Aufteilung des einheitlichen Übertragungsvertrages im Wege der vorweggenommenen Erbfolge in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil anhand des Verkehrswertes vorzunehmen. Gegen die Entscheidung wurde Revision eingelegt, welche beim Bundesfinanzhof (Az. IX R 17/24) offen ist.

Neue Heizungsförderung: Antragstellung für alle möglich

Die Antragstellung für die neue Heizungsförderung startete am 27. August 2024 wie geplant auch für die dritte und letzte noch offene Antragstellergruppe. Damit können jetzt auch Unternehmen, Eigentümerinnen und Eigentümer vermieteter Einfamilienhäuser sowie Wohneigentümergeinschaften (WEG) bei Maßnahmen am Sondereigentum die Heizungsförderung bei der KfW beantragen.

Beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage oder beim Anschluss an ein Wärme- oder Gebäudenetz sind Investitionszuschüsse von der KfW erhältlich, für Wohn- wie auch Nichtwohngebäude.

Die dritte Antragstellergruppe kann die Grundförderung von 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten nutzen, plus fünf Prozent Effizienz-Bonus für besonders effiziente Wärmepumpen (also insgesamt bis zu 35 Prozent Förderung) oder einen Emissionsminderungszuschlag von pauschal 2.500 Euro für besonders effiziente Biomasse-Heizungen.

Weitergehende Informationen zur Heizungs- und energetischen Sanierungsförderung sind auf www.kfw.de zu finden.

Gesetz zur steuerlichen Freistellung des Existenzminimums 2024

Der Grundfreibetrag und der Kinderfreibetrag für das Jahr 2024 wurden zwar bereits durch das Inflationsausgleichsgesetz vom 08.12.2022 angepasst. Allerdings hat sich aufgrund aktualisierter Daten gezeigt, dass die sozialrechtlichen Regelbedarfe zum 01.01.2024 stärker gestiegen sind als ursprünglich prognostiziert. Infolge der höheren Fortschreibung der sozialrechtlichen Regelbedarfe ergibt sich auch bei den o.g. steuerlichen Freibeträgen ein erneuter Anpassungsbedarf. Diesen will die Bundesregierung durch das Gesetz zur steuerlichen Freistellung des Existenzminimums 2024 zeitnah umsetzen.

Geplant ist, für den Veranlagungszeitraum 2024 den Grundfreibetrag um 180 € auf 11.784 € und den steuerlichen Kinderfreibetrag um 228 € auf 6.612 € anzuheben. Dabei ist vorgesehen, dass die (rückwirkende) Anhebung des Grundfreibetrags bei den Arbeitnehmern lohnsteuerlich bei der Lohn-, Gehalts- bzw. Bezügeabrechnung für den Dezember 2024 umgesetzt wird. Dadurch sollen Bürokratiekosten, die sonst durch die Änderung einzelner Abrechnungen (seit Januar 2024) entstehen würden, vermieden werden.

Das Gesetzgebungsverfahren ist noch in einem frühen Stadium. Es wird jedoch damit gerechnet, dass das Gesetz rechtzeitig in Kraft treten kann.

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.