



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

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

HWG-Info 1/2026

Einladung

Zu unserer

Mitgliederversammlung

am **Dienstag, den 5. Mai 2026, 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 2025
3. Aussprache
4. Entlastung
5. „Fallstricke bei der Übertragung von Immobilien“
Referentinnen Stephanie und Christine Wieland,
beide Fachanwältinnen für Erb- und Familienrecht
6. „Aktuelle Fragen zum Miet- und WEG-Recht“.
Referat von Herrn RA 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 2026)

In der Zeit vom
3. August bis 14. August 2026
ist die Geschäftsstelle geschlossen.
Auch die Beratung in Leutkirch findet nicht statt.

Vereinsberatungen: Die persönlichen Beratungen in Weingarten und 1mal monatlich in Leutkirch erfolgen nur nach telefonischer Voranmeldung und Terminvereinbarung zwischen 9.00 - 11.00 Uhr.
Telefonische Auskünfte: Montag - Freitag von 9.00 Uhr - 11.00 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, Schriftkehr jeweils mit.

RECHTSPRECHUNG

geordnet nach Stichpunkten

Mietrecht

Weitervermietung – Untervermietung – Aufnahme des Lebensgefährten

Auf die Erteilung der Erlaubnis zur Aufnahme des Lebensgefährten in die Wohnung hat der Mieter i.d.R. einen Anspruch; dies gilt allerdings nur, solange der Mieter selbst die Wohnung noch in eigener Person nutzt. Zwar kann auch eine – nahezu – vollständige Überlassung der Wohnung einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten begründen. Voraussetzung ist dann jedoch eine Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung.

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hätte, die Kündigung sich mithin als rechtsmissbräuchlich darstellt, aber auch dafür, dass er die Wohnung überhaupt noch bewohnt.

LG Berlin II, Urt. v. 31.07.2025, 65 S. 24/25

Vorkaufsrecht – Formbedürftigkeit

Nach § 311b Satz 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Der damit angeordnete Formzwang gilt auch für die Bestellung eines Vorkaufsrechts.

LG Köln, Urt. v. 21.08.2025, 36 O 34/25

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 eines Stellplatzes, einheitlicher Mietvertrag

Die Kündigung eines Stellplatzes kann eine unzulässige Teilkündigung des zwischen den Parteien bestehenden Wohnraummietverhältnisses sein. Die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Räume und die Einheitlichkeit der Urkunde sprechen für einen einheitlichen Mietvertrag.

AG Kiel, Urt. v. 14.10.2024 – 107 C 88/24

Fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses bei ausstehender Bankbürgschaft

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

BGH, Urt. v. 14.05.2025 – VIII ZR 256/23

Empfehlung: Nur **Bar-Kauti** vereinbaren und sich diese bereits bei/vor Unterzeichnung des Mietvertrags geben lassen!

Übergabeprotokoll

1. Der Inhalt eines von den Parteien unterzeichneten über- oder Rückgabeprotokolls ist, so keine abweichenden Abreden getroffen werden, sowohl hinsichtlich positiv aufgeführter Verschlechterungen der Mietsache als auch Fehlens nicht aufgeführter bindend, es sei denn, solche können im Zug einer üblichen Prüfung nicht erkannt werden.
2. Unterzeichnet der Mieter das Protokoll behauptetermaßen nur, um nicht selbst für Schäden verantwortlich gemacht zu werden, steht das der vereinbarten Protokollwirkung nicht entgegen.
3. Behauptet der Mieter entgegen einem den mangelfreien Zustand der Mietsache bei Rückgabe bestätigenden unterzeichneten Protokoll, es hätten bis zu Ende Mängel vorgelegen, ist er mit diesem Vortrag insgesamt ausgeschlossen, da bzw. wenn er nicht vorträgt, wann zuvor bestehende Mängel behoben worden seien.
4. Einrichtungen, welche der Mieter in die Wohnung einbringt (hier Laminat), sind spätestens bei Mietende wieder zu entfernen. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung besteht nur, wenn dieses vereinbart wurde oder der Vermieter der Entfernung widerspricht.

AG Hanau, Urt. v. 11.04.2025 – 32 C 37/24

Nebenkostenabrechnung – Belegeinsicht – Fälligkeit des Abrechnungssaldos

Erst wenn der Mieter sein Belegeinsichtsrecht geltend macht, resultiert daraus für ihn ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Gewährung der Belegeinsicht.

Auch wenn die Belegeinsicht sich auf die Zahlungsbelege erstreckt, gilt dies nur dann, wenn der Mieter die Einsichtnahme in die entspr. Zahlungsbelege auch tatsächlich verlangt und der Vermieter diese ablehnt.

AG Remscheid, Urt. v. 03.02.2025 – 7 C 130/24

Betriebskosten – Umlagevereinbarung

1. Die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder sind auch ohne ausdrückliche Umlagevereinbarung vom Mieter zu tragen.
2. Die Kosten des Winterdienstes gehören zu den Straßenreinigungskosten und sind auch ohne ausdrückliche Umlagevereinbarung vom Mieter zu tragen.
3. Nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, ist der Vermieter berechtigt, den vereinbarten Umlagemaßstab für Heizkosten hinsichtlich des verbrauchsabhängigen Anteils zu ändern (Umlage zu 70%, nach Verbrauch anstatt ursprünglich vereinbarter 50%).

AG *Schöneberg*, *Urt. v. 05.02.2025 – 4 C 5067/24*

Untervermietung: Kein Recht auf „Kasse machen“

1. Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist – unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen – grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung iSv § 553 I 1 BGB anzuerkennen.
2. Eine – über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende – Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

BGH, *Urt. v. 28.01.2026 – VIII ZR 228/23 (LG Berlin)*



Abgelaufenes Parkticket

Wer ein Fahrzeug über das auf dem Parkschein ausgewiesene Parkzeitende hinaus auf einem gebührenpflichtigen privaten Parkplatz abstellt, begeht verbotene Eigenmacht. Der Grundstückseigentümer darf infolgedessen das Fahrzeug abschleppen lassen, eine Wartpflicht trifft ihn insoweit regelmäßig nicht.

BGH, *Urt. v. 19.12.2025 – VZR 44/25 (LG Dresden)*

WEG-Recht

Bauliche Veränderung; Nutzungsänderung im Falle eines Kellerraumes

1. Die Nutzung eines Kellerraums als Hobbyraum ist zulässig, soweit sie nicht mehr stört als eine Nutzung als Lager- oder Abstellraum. Dagegen ist eine Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken ausgeschlossen (Fortführung BGH, *Urt. v. 25.05.2023 – V ZR 134/22*).
2. Der Einbau einer Toilette oder einer Dusche und die Anbringung eines Leerrohrs für ein TV-Kabel bzw. der Einbau weiterer Heizkörper ist für sich genommen mit einer Nutzung eines Kellerraumes als Hobbyraum vereinbar.
3. Dass die streitgegenständlichen Maßnahmen (auch) eine zweckbestimmungswidrige Wohnnutzung ermöglichen und deren Vorbereitung dienen könnten, veranlasst keine abweichende Beurteilung. Gegen eine Wohnnutzung steht der GdWE ein Unterlassungsanspruch zu.

BGH, *Urt. v. 10.10.2025 – V ZR 192/24*

Zahlungspflicht aus Sonderumlage bei erfolgreicher Anfechtung des Maßnahmenbeschlusses

Ein bestandskräftiger Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage begründet die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auch dann, wenn der Beschluss über die zugrunde liegende Maßnahme rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Anders als bei einer Jahresabrechnung, die auf einem aufgehobenen Kostenverteilungsschlüssel beruht, bleibt der Umlagebeschluss wirksam und eröffnet der Gemeinschaft Spielraum für die Verwendung der Mittel.

BGH, *Beschl. v. 05.06.2025 – V ZR 232/24*

Notwendigkeit der Bestellung eines zertifizierten Verwalters

1. Seit dem 01.12.2023 (§ 48 Abs. 1 Satz 1 WEG) entspricht nur die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gem. § 26a WEG ordnungsmäßiger Verwaltung.
2. Gem. § 8 Zertifizierter-Verwalter Prüfungsverordnung dürfen sich juristische Personen als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wenn die bei Ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder nach § 7 ZertVerwV einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.
3. Daher sind auch Mitarbeiter „unmittelbar“ mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut, die die Buchhaltung für die betreuten GdWE erledigen, da sie damit unmittelbaren Einfluss auf die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Jahresabrechnungen der betreuten GdWE haben; ebenso Mitarbeiter, die in Kontakt mit den Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten stehen und dabei Entscheidungen treffen.

AG *Wiesbaden*, *Urt. v. 08.10.2025, 922 C 3010/24*

Steuerrecht

Steuerliche Behandlung von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen bei Gebäuden

Die Finanzverwaltung hat ihren Anwendungserlass zur Abgrenzung von (sofort abzugsfähigen) Erhaltungsaufwendungen und Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei Gebäuden aktualisiert. Dabei werden insbesondere aktuelle Entwicklungen im Gebäudebereich – etwa Einbau von Wärmepumpen und energetische Sanierungen – berücksichtigt.

Nachfolgend geben wir Ihnen einen kompakten Überblick über die wesentlichen Aussagen der Finanzverwaltung und geben praxisrelevante Hinweise.

Wesentliche Merkmale der „Betriebsbereitschaft“ bei Anschaffung

Das Finanzamt will genau unterscheiden, ob eine Immobilie beim Kauf bereits nutzbar war oder nicht.

- **Objektive Nutzbarkeit:** Wenn wesentliche Teile des Gebäudes (z. B. die Heizung) beim Kauf defekt sind und die Immobilie gar nicht bewohnt oder vermietet werden kann, gelten die Reparaturkosten als Teil der Anschaffungskosten. Sie können nicht sofort abgesetzt werden.
- **Subjektive Nutzbarkeit:** Auch wenn das Gebäude theoretisch nutzbar ist, aber nicht für *ihren konkreten Zweck*, wird es kompliziert.

Beispiel: Sie kaufen eine Wohnung, um sie zukünftig als Arztpraxis zu nutzen. Dafür müssen Sie die Elektrik komplett erneuern. Diese Kosten gelten dann als Anschaffungskosten, weil die Immobilie erst durch den Umbau für ihre Zwecke nutzbar wird. Ein Abzug als sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen scheidet nach Auffassung der Finanzverwaltung aus!

Praxistipp: Dokumentieren Sie den Zustand der Immobilie beim Kauf sehr genau (schriftlich und mit Fotos, idealerweise im Kaufvertrag oder Übergabeprotokoll). Wenn ein Schaden (z. B. an der Heizung) erst nach dem Kauf und der Übergabe eintritt, sind die Reparaturkosten in der Regel sofort absetzbar.

Erweiterungen sind immer Herstellungskosten

Sobald Sie durch Baumaßnahmen die Nutzfläche vergrößern (z. B. Dachausbau, Anbau eines Balkons) oder neue Bestandteile hinzufügen (z. B. Einbau einer Treppe, die vorher nicht da war), müssen diese Kosten zwingend über die Jahre abgeschrieben werden. Hier gibt es keinen Spielraum.

Hebung des „Wohnstandards“

Auch Jahre nach dem Kauf kann eine zu umfassende Modernisierung dazu führen, dass der sofortige Steuerabzug verwehrt wird. Dies passiert, wenn Sie den Standard der Immobilie deutlich anheben. Das Finanzamt prüft dabei **aus-schließlich** vier zentrale Bereiche:

1. **Heizung**
2. **Sanitär** (Bäder)
3. **Elektroinstallation**
4. **Fenster**

Werden **mindestens drei** dieser vier Bereiche gleichzeitig (oder innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren) grundlegend saniert und verbessert, geht das Finanzamt von einer Standardhebung aus. Die Kosten sind dann nicht mehr sofort abzugsfähig.

Wann liegt eine Verbesserung vor? Dies ist der Fall, wenn Sie von einem sehr einfachen Standard auf einen mittleren oder von einem mittleren auf einen sehr anspruchsvollen Standard wechseln.

Beispiel: Sie tauschen einfachverglaste Fenster gegen Isolierglas, bauen erstmals ein Bad ein, wo vorher keines war, und ersetzen die alten Nachtspeicheröfen durch eine Zentralheizung.

Achtung: Aufpassen sollten Sie beim Einbau sogenannter Smart-Home-Technik in Heizung oder Elektrik. Die Finanzverwaltung stuft entsprechende Gebäudetechnik als „sehr anspruchsvollen“ Standard ein, so dass insoweit i.d.R. von einer Standardhebung auszugehen ist.

Gute Nachrichten bei energetischer Sanierung: Maßnahmen, die nicht die vier genannten Bereiche betreffen, sind unschädlich. Wenn Sie also bspw. „nur“ die Fassade dämmen oder das Dach erneuern, bleibt der Sofortabzug erhalten, egal wie teuer es war.

Sanierung in Raten

Das Finanzamt fasst Einzelmaßnahmen zusammen, um zu prüfen, ob sich der Standard der Immobilie insgesamt deutlich gehoben hat

Das BMF-Schreiben betrachtet Maßnahmen, die gebündelt werden auf drei Jahre. Früher betrug dieser Zeitraum fünf Jahre.

Konsequenz: Werden innerhalb dieses Drei-Jahres-Zeitraums mindestens drei der vier zentralen Bereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) saniert, geht das Finanzamt von einer Standardhebung aus. Die Kosten sind dann nicht sofort abziehbar, sondern müssen über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden.

Wichtige Übergangsregelung für laufende Fälle: Für Sanierungen in Raten, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des BMF-Schreibens (26.01.2026) bereits begonnen hatten, aber noch nicht abgeschlossen waren, gibt es eine spezielle Regelung:

- Auch für diese noch offenen Fälle verkürzen sich die Betrachtungszeiträume für die sogenannte Vermutungsregel auf **drei Jahre**.
- Dies ist für Steuerpflichtige vorteilhaft, da Maßnahmen, die zeitlich weiter als drei Jahre auseinanderliegen, nun eher isoliert betrachtet werden können und nicht mehr als einheitliches Sanierungskonzept, das zur Standardhebung führt.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Abzugsgrenzen von einer Sanierung in Raten ist die starre **Drei-Jahres-Frist** für sogenannte „**anschaffungsnahe Herstellungskosten**“.

Diese läuft ab dem Zeitpunkt der Anschaffung eines Gebäudes und erfasst alle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (inkl. Schönheitsreparaturen), welche innerhalb von drei Jahren nach dem Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie ausgelöst werden.

- Übersteigen diese Kosten in Summe 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (netto), entfällt der Sofortabzug.
- Maßnahmen, die erst nach **Ablauf dieses Dreijahreszeitraums** durchgeführt werden, fließen nicht in diese 15%-Berechnung ein.

Achtung: Auf den Zeitpunkt der Zahlung soll es nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht ankommen! Maßgeblich ist, ob die Baumaßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt ausgeführt wurden.

Beachten Sie: Zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen auch Schönheitsreparaturen wie Tapezieren oder Streichen. Auch die Beseitigung von Mängeln, die Sie beim Kauf schon kannten, zählt in die 15 %-Grenze rein. Lediglich jährlich übliche Wartungen (z. B. Heizungswartung, Ablesedienste) werden nicht erfasst.

Praxistipp: Planen Sie größere Renovierungen, wenn möglich, erst nach Ablauf der Dreijahresfrist. Achten Sie auf das genaue Datum: Die Frist beginnt mit dem Übergang von „Nutzen und Lasten“ (meist bei Schlüsselübergabe), nicht zwingend mit dem Kaufvertragsdatum.

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.