



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

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

HWG-Info 2/2026

Einladung

Zu unserer

Informationsveranstaltung

am **Dienstag, den 27. Oktober 2026, 19.30 Uhr,**
Kath. Gemeindehaus St. Martin, Weingarten, Irmentrudstr. 12,

laden wir alle Mitglieder herzlich ein.

TAGESORDNUNG

1. "Rund um die Gebäudeversicherung",
Referat von Roman Brenner und Britta Wagner von SüdwestRing Versicherungsmakler GmbH
2. – „Neue Mietspiegel“
– „Rechtsprechung aus dem Miet- und WEG-Recht“
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 24. Dezember 2026 bis 8. Januar 2027
ist die Vereinsgeschäftsstelle geschlossen.**

Die erste Vereinsberatung findet am
Mittwoch, den 13. Januar 2027
in der Geschäftsstelle, Gartenstr. 17, Weingarten, statt.

Die erste Beratung in Leutkirch findet am
Donnerstag, den 4. Februar 2027,
in den Räumen der Kreissparkasse Leutkirch, Untere Grabenstr. 40, statt.

Bitte beachten:

Nach dem 15. Januar 2027 werden die Beiträge für das Jahr 2027 in Höhe von EUR 74,- (beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 16. Mai 2024) abgebucht. **Änderungen der Bankleitzahl / Bankverbindung sollten uns bis spätestens 11. Januar 2027 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,-.

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

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
Telefonische Auskünfte: Montag - Freitag von 9.00 Uhr - 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, Schriftkehr jeweils mit.

RECHTSPRECHUNG

geordnet nach Stichpunkten

Mietrecht

Anforderungen an die Begründung der Eigenbedarfskündigung

Die Angabe der Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses im Kündigungsschreiben gem. § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung. Die Gründe müssen ausreichend substantiiert sein. Es müssen die Kerntatsachen mitgeteilt werden, aus denen sich der Eigenbedarf ergibt.

LG Heilbronn, Urt. v. 30.10.2025 – 13 S 12/2

Tel. 0751-45001 · www.wiede.com

**WOHNUNG
RENOVIEREN**

PUTZ, FARBE, BODENBELAG, PARKETT
Haus- und Grund-Mitgliedern gewähren
wir einen **SONDERSKONTO VON 5 %***
*bei Arbeitsausführung von 1. November '25 - 1. März '26 (bitte Nachweis vorlegen)

 **Ihre... Maler, Stuckateure, Bodenleger**



Vorgetäuschter Eigenbedarf; Schadensersatzansprüche

1. Spiegelt der Vermieter Umstände vor, die einen Eigenbedarf begründen, und zieht der Mieter – auch freiwillig – aus, so macht sich der Vermieter schadensersatzpflichtig.
2. Ein Schadensersatzanspruch entsteht auch, wenn der Vermieter dem Mieter vor dessen Auszug einen zwischenzeitlich eingetretenen Wegfall der Gründe nicht mitteilt sowie bei Wegfall des Befristungsgrunds nach § 575 BGB.
3. Umzugskosten gehören regelmäßig zum kausal verursachten Schaden; außerdem Kosten für die eigene Arbeitszeit, die für den Umzug erforderlich sind.
4. Erstattungsfähig ist grds. die Differenz zwischen den Wohnkosten für die gekündigte Wohnung und der neuen Miete für eine vergleichbare Wohnung. Für größere Flächen oder eine bessere Ausstattung/Beschaffenheit muss der Vermieter nicht eintreten. Maßgeblich für die Berechnung des Mietdifferenzschadens im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ist nur die jeweils geschuldete Miete der beiden Wohnungen.

AG Berlin-Mitte, Urt. v. 28.01.2026 – 7 C 228/24

Schimmelbildung – zumutbares Lüften – Ursache

Ein dreimaliges Stoßlüften von 6 Minuten ist zumutbar und bewirkt eine hinreichende Luftwechselrate. Ist die Wohnung unterbelüftet und auch unterbeheizt, während Bausubstanzschäden nicht vorliegen, hat der Nutzer die Schimmelschäden schuldhaft verursacht.

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 26.03.2026, 911 C 440/24

WEG-Recht

Beschlussfassung für bauliche Veränderungen bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaft mit nur zwei Mitgliedern in Doppelhaushälfte

1. Der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Veränderungen gilt grds. auch für eine aus zwei Mitgliedern bestehende GdWE (hier: Doppelhaushälften). Das Beschlusserfordernis kann allerdings in der GO abbedungen werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.
2. Eine rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer erheblichen optischen Veränderung der Gesamtanlage führt, wird nicht dadurch beseitigt, dass die bauliche Veränderung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist.

BGH, Urt. v. 12.06.2026 – V ZR 68/25

Objektbezogene Stimmrechtsbeschränkung vom Sondereigentümer durch Vereinbarung

1. Es ist grds. möglich, das Stimmrecht der Sondereigentümer durch Vereinbarung objektbezogen zu beschränken (hier: „Angelegenheiten der Tiefgarage“). Der Umfang der Beschränkung muss sich eindeutig aus der GO ergeben; verbleiben bei der gebotenen objektiven Auslegung einer entspr. Klausel nicht aufklärbare Zweifel über deren Inhalt, ist die beabsichtigte Einschränkung unwirksam.
2. Eine Vereinbarung, nach der bestimmte Wohnungs- bzw. Teileigentümer (hier: Stellplatzeigentümer) im Hinblick auf die Verwalterbestellung oder die auf Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan bezogenen Beschlüsse kein Stimmrecht haben, ist nichtig.

BGH, Urt. v. 27.02.2026 – V ZR 189/24

Modernisierungsankündigung des Vermieters

Die Modernisierungsankündigung des Vermieters muss Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Eine ordnungsgemäße Ankündigung ist Voraussetzung für den Duldungsanspruch des Vermieters.

BGH, Beschl. v. 18.11.2025 – VIII ZR 174/25

Einbau eines Klima-Splitgeräts

1. Eine der Gestattung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums entgegenstehende Beeinträchtigung liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Insoweit bedarf es einer Abwägung der durch Art. 14 GG geschützten Grundrechtspositionen sowohl der nicht einverstanden als auch der bauwilligen Wohnungseigentümer.
2. Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer von der GdWE verlangen, dass ihm der Einbau eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon durch Beschluss gestattet wird; bei späterer Nutzung voraussichtlich auftretende Geräusche stehen dem regelmäßig nicht entgegen.

BGH, Urt. v. 17.07.2026 – V ZR 162/25

Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss

1. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss widerspricht im Allgemeinen dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insb. zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt; die richterliche Kontrolle ist nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt.
2. Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlich großen Einheiten vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche oder MEA zu verteilen, widerspricht es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme (hier: Heizungserneuerung) durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen.

BGH, Urt. v. 24.04.2026 – V ZR 50/25

Verwalterbestellung

Der Beschluss über die Bestellung eines WEG-Verwalters kann im schriftlichen Verfahren gefasst werden.

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 09.02.2026, 19 W 77/25

Kamera-Attrappe; Gartenhaus

Das eigenmächtige Anbringen einer Kamera-Attrappe am gemeinschaftlichen Eigentum ist rechtswidrig.

LG Düsseldorf, Beschl. v. 14.10.2025 – 19 S 20/25

Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen

Der Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen der GdWE aus § 18 Abs. 4 WEG ist nicht zeitlich oder quantitativ beschränkt. Der Umstand, dass bereits sechs Mal in 14 Monaten Einsicht genommen wurde, vermag an den Anspruch – gerade im Hinblick auf eine bevorstehende Versammlung – nichts zu ändern. Bei Eilbedürftigkeit kommt eine Durchsetzung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes in Betracht.

AG Berlin-Mitte, Beschl. v. 23.04.2026, 29 C 11/26 EV-WEG

Wohnungsvermittlung durch Verwalter

Einem Wohnungsvermittler steht weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zu, wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Verwalter er ist.

BGH, Urt. v. 21.05.2026 – I ZR 224/25 (OLG Düsseldorf)

Vertragsrecht

Grundstücksverkauf – Maklerauftrag

Die Käufer haben bei arglistiger Täuschung durch den Makler des Verkäufers einen Anspruch auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags. Der Anspruch umfasst neben der Rückzahlung des für das Grundstück bezahlten Kaufpreises auch den Ersatz der ihnen entstandenen Schäden, für das Objekt getätigten Aufwendungen und Vertragskosten sowie die aufgewendeten Erwerbsnebenkosten. Auch bloßes Unterlassen kann bei bestehender Aufklärungspflicht zur Täuschungsanfechtung berechtigen. Dass der Aufwand für die Mängelbeseitigung nur 3,7 % des gezahlten Kaufpreises ausmacht, lässt eine Offenbarungspflicht nicht entfallen.

Ist einem Grundstücksmakler von dem späteren Verkäufer die Führung der wesentlichen Vertragsverhandlungen überlassen worden, so ist er von ihm im Regelfall zur Erfüllung der vorvertraglichen Sorgfaltspflichten herangezogen worden. Dies rechtfertigt die Zurechnung seiner arglistigen Täuschung.

LG Oldenburg, Urt. v. 28.11.2025, 5 O 2252/22

Möchten Sie
bauen, renovieren oder sanieren,
dann



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

Ed. Bernhard Holzwerkstatt GmbH
Brandenburger Str. 31
88250 Weingarten
Tel. 0751/44219, Fax 0751/54328

Nachbarrecht

Tierhaltung – Anpflanzung im Grenzbereich

Dem Nachbarn steht wegen zu grenznaher Pflanzung ein Beseitigungsanspruch hinsichtlich des jungen Kirschbaums, des jungen Kirsch-Pflaumenbaums, des jungen Ahornbaums sowie der Buche nach § 1004 BGB zu.

Der Nachbar hat in einem Wohngebiet Anspruch auf die Unterlassung der Haltung von Hähnen und Bienen durch den Grundstücksnachbarn.

LG Köln, Urt. v. 21.05.2025 – 13 S 202/23

Steuerrecht

Geplantes Reformpaket der Bundesregierung

Die Bundesregierung plant ein großes Reformpaket für Steuern und Arbeitsrecht. Die neuen Regeln sollen ab Januar 2027 schrittweise gelten und ab 2028 ihre volle Wirkung entfalten.

Bitte beachten Sie: Es handelt sich derzeit noch um Entwürfe, die nach der Sommerpause im Bundestag beschlossen werden müssen.

Hier sind die wichtigsten geplanten Änderungen auf einen Blick:

Wo Sie entlastet werden:

- **Höhere Freibeträge:** Der Grundbetrag, bis zu dem Sie keine Einkommensteuer zahlen müssen, soll bis 2028 in zwei Schritten auf 12.900 Euro steigen. Auch der Freibetrag für Kinder wird in zwei Schritten erhöht auf 3.654 Euro im Jahr 2028.
- **Mehr Kindergeld:** Das Kindergeld soll bis 2028 stufenweise auf 272 Euro pro Monat steigen.
- **Höhere Werbungskostenpauschale:** Für Angestellte soll die Pauschale für Arbeitsmittel und Fahrtkosten ohne Nachweis von 1.230 Euro auf 1.430 Euro steigen.
- **Entlastung bei der Steuerkurve:** Bei mittleren Einkommen soll die Steuer langsamer ansteigen. Der Spitzensteuersatz greift erst etwas später – ab einem Einkommen von 70.600 Euro.
- **Sonn- und Feiertagszuschläge:** Der maximal zulässige Grundlohn für die Berechnung steuerfreier Sonn- und Feiertagszuschläge wird von 50 auf 75 Euro pro Stunde angehoben. Der Grundlohn für Nachtzuschläge bleibt unverändert bei 50 Euro.

Wo neue Belastungen drohen:

- **Höhere Steuern bei Spitzenverdienern:** Die sogenannte Reichensteuer soll verschärft werden. Der erhöhte Satz von 45 Prozent soll bereits ab einem Einkommen von 250.000 Euro greifen, ab 280.000 Euro steigt der Steuersatz sogar auf 47 Prozent.
- **Minijobs werden teurer:** Für Arbeitgeber soll sich die Pauschalsteuer für Minijobber von 2 Prozent auf 5 Prozent erhöhen.
- **Weniger Steuerbonus für Handwerker:** Der direkte Abzug von der Steuer für Handwerkerleistungen soll von 20 Prozent auf 15 Prozent sinken. Dadurch sparen Sie pro Jahr maximal noch 900 Euro statt bisher 1.200 Euro.
- **Kryptowerte:** Wechsel der Besteuerung von Kryptowerten von § 23 EStG hin zu § 20 EStG.

Wichtige Änderungen im Arbeitsrecht:

- **Mehr Flexibilität bei Befristungen:** Verträge ohne sachlichen Grund **sollen** künftig für bis zu 4 Jahre (statt bisher 2 Jahre) abgeschlossen und bis zu sechsmal verlängert werden können.
- **Vorteile bei Jobwechsel:** Abfindungen sollen steuerlich gefördert werden, wenn Sie nach dem Verlust des Arbeitsplatzes schnell eine neue Stelle antreten.
- **Strengere Regeln bei Krankheit:** Die telefonische Krankschreibung soll wieder abgeschafft werden. Zudem soll die Krankmeldung per ärztliches Attest ab dem ersten Krankheitstag zur Pflicht werden.

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass sich im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch umfangreiche Änderungen ergeben werden.

Grundsteuer in Baden-Württemberg

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg wurde durch das Bundesfinanzgericht (BFH) am 22. April 2026 als verfassungsgemäß bestätigt. Dies bedeutet, dass die Reform der Grundsteuer, die ausschließlich auf den Bodenrichtwert und die Größe des Grundstücks basiert, rechtlich zulässig ist.

Verkauf einer Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist

Bekanntermaßen ist die Veräußerung einer Immobilie des Privatvermögens steuerfrei, sofern die sog. 10-jährige Spekulationsfrist abgelaufen ist.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun ganz aktuell bestätigt, dass es für die Ermittlung der 10-Jahres-Frist auf die Zeitpunkte der obligatorischen Verträge und nicht auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums ankommt.

Im Streitfall veräußerten Eheleute eine am 28. Dezember 2009 erworbene Ferienwohnung. Den notariellen Kaufvertrag mit dem Käufer schlossen diese am 22. Juni 2018. Der Kaufpreis von 580.000 € war in zwei Raten geschuldet – die erste in Höhe von 30.000 € sofort, die zweite in Höhe von 550.000 € war am 31.12.2019 fällig. Erst mit Zahlung der letzten Rate sollte der Eigentumsübergang und auch die Übergabe des Objekts erfolgen. Dies erfolgte dann am 7. Januar 2020. Die Eheleute glaubten, dass damit die Veräußerung außerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt sei und der Verkauf daher nicht steuerbar sei.

Falsch entschied der BFH! Maßgeblich sei einzig und allein das sogenannte Verpflichtungsgeschäft – also das Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags. Dies auch dann, wenn zwischen diesem und dem Zeitpunkt des zivilrechtlichen Übergangs des Eigentums ein Zeitraum von über einem Jahr liege und letzterer noch von einer Vielzahl von Bedingungen abhängen würde (im Urteilsfall stand der Kaufvertrag u. a. unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Stadt dem Käufer eine Baugenehmigung zum Umbau des Gebäudes erteile).

Beachten Sie: Für die Frage einer Veräußerung innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist kommt es alleinig auf den Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts an. Auch wenn der tatsächliche Übergang des Grundstücks und wie im Urteilsfall auch die Zahlung des wesentlichen Teils des Kaufpreises dann zu einem (deutlich) späteren Zeitpunkt erfolgt, bleibt die Veräußerung steuerpflichtig. Etwas anderes würde gelten, hätten die Eheleute lediglich dem Käufer eine Kaufoption eingeräumt – diese wäre noch kein wirksames Verpflichtungsgeschäft und daher grds. innerhalb der Spekulationsfrist unschädlich.

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.