



## **Informationen**

**Nr. 1-2015**  
März 2015

- 1. Aktionsprogramm Klimaschutz 2020**
- 2. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung**
- 3. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm auf Teilsanierungen ausrichten**
- 4. Mietpreisbremse schadet Mietern und Vermietern**
- 5. Modernisierungsumlage**
- 6. Lebendige und attraktive Innenstädte**
- 7. Preistreiber für das Wohnen**
- 8. Bundesverfassungsgericht zur Erbschaft- und Schenkungsteuer**
- 9. Einheitsbewertung beim Grundvermögen verfassungswidrig?**
- 10. Ratgeber „Hausbau-Informationen im Internet“**
- 11. Jedes sechste neue Haus ein Fertighaus**
- 12. Energetisch Sanieren, aber wie?**
- 13. Heizung modernisieren – Zuschüsse sichern**
- 14. Miethöhe bei verbilligter Vermietung**
- 15. Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer**
- 16. Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers**
- 17. Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels**
- 18. Eigenbedarfskündigung ohne Nennung des Partners**
- 19. Bankversehen bei Überweisungen**
- 20. Leiter auf fremdem Grund**

## **1. Aktionsprogramm Klimaschutz 2020**

### **Bundeskabinett beschließt Aktionsprogramm Klimaschutz 2020**

Das Bundeskabinett hat am 3. Dezember 2014 das „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ beschlossen. Mit dem Aktionsprogramm will die Bundesregierung sicherstellen, dass Deutschland seine Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert. Dieses Ziel hatte sich die Regierung 2007 gesetzt. Ohne das Programm hätte Deutschland aktuellen Projektionen zufolge das Ziel um 5 bis 8 Prozentpunkte verfehlt.

Das Aktionsprogramm beinhaltet Maßnahmen für eine zusätzliche Minderung von 62-78 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten gegenüber der aktuellen Projektion für 2020. Darüber hinaus enthält das Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 eine Reihe von Maßnahmen, die schwer zu quantifizieren sind. Hierzu zählen insbesondere Beratung und Information. Dennoch tragen auch diese Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasen bei. Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand ist ebenfalls von besonderer Bedeutung, etwa die öffentliche Beschaffung und die energetische Sanierung öffentlicher Liegenschaften.

Für die Umsetzung des Aktionsprogramms setzt die Bundesregierung sowohl auf ein regelmäßiges Monitoring mit einem jährlichen Klimaschutzbericht, als auch auf die Beteiligung aller Akteure – Länder, Kommunen, gesellschaftliche Gruppen und Verbände. Bundesumweltministerin Barbara Hendricks: "Klimaschutz ist eine große Gemeinschaftsaufgabe. Darum ist es so wichtig, dass alle Bereiche ihren Beitrag leisten. Wir werden uns auf diesem Paket nicht ausruhen, sondern dabei mithelfen, dass alle ihre Maßnahmen konsequent umsetzen, und zwar ehrgeizig und umfassend."

### **Neuerungen für Hausbesitzer im Überblick:**

#### **Energieberatung vor Ort ausbauen**

Die sogenannte "Vor-Ort-Beratung" soll zum 1. März 2015 verbessert werden. So wird die Förderung erhöht. Künftig werden 60 Prozent der Beratungskosten gefördert (bisher 50 Prozent). Der Förderhöchstbetrag wird von 400 für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 800 Euro sowie für Gebäude ab drei Wohneinheiten sogar auf 1.100 Euro angehoben.

Treibhausgasemissionen

Maßnahmenkatalog

Jährlicher Klimaschutzbericht

Vor-Ort-Beratung

Bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) erhalten Berater ab März 2015 für ihren Mehraufwand zusätzlich bis zu 500 Euro, denn der Energieberater muss seinen Bericht nicht nur dem Verwalter, sondern auch auf der Eigentümerversammlungen vorstellen und erläutern. Zudem können Gebäudebesitzer zukünftig wählen, ob sie vom Berater ein Sanierungskonzept für ein KfW-Effizienzhaus erhalten möchten oder einen Fahrplan für eine umfassende, aber schrittweise Sanierung mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenkombinationen.

#### **Energetische Sanierungen steuerlich fördern**

Die Förderung über das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm erfolgt bisher über Zuschüsse oder zinsverbilligte Kredite, teilweise in Verbindung mit Tilgungszuschüssen. Ab 2015 wird es noch eine weitere Option geben: Private Haus- und Wohnungseigentümer, die ihr Haus oder ihre Wohnung selbst nutzen, können energetische Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen. Ob es sich dabei um Einzel- oder Gesamtmaßnahmen handelt, spielt keine Rolle. Ausschlaggebend ist, dass die Maßnahmen entweder die Energieeffizienz steigern oder erneuerbare Energien als Wärmequellen nutzen.

Die steuerliche Förderung erfolgt unabhängig vom Jahreseinkommen durch Abzug von der Einkommensteuerschuld (progressionsunabhängig) über zehn Jahre. Die Voraussetzungen für den steuerlichen Abzug werden am CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ausgerichtet. Insgesamt stellt der Staat dafür ab 2015 jährlich eine Milliarde Euro über einen Zeitraum von fünf Jahren bereit.

#### **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm weiterentwickeln und aufstocken**

Die diversen Förderprogramme werden kontinuierlich weiterentwickelt. So soll es durch einen neuen Online-Antrags- und Zusageprozess ab 2015 noch einfacher werden, einen KfW-Förderkredit zu beantragen. Der Vorteil: Kreditnehmer profitieren vom zügigen Online-Verfahren und erhalten schneller eine Antwort, ob sie den beantragten Förderkredit erhalten. Das schafft frühzeitig Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren.

Bisher stellt der Bund für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm 1,8 Milliarden Euro bereit. Ab voraussichtlich 2015 sollen weitere 200 Millionen Euro hinzukommen, womit dann jährlich zwei Milliarden Euro für energieeffizientes Bauen und Sanieren zur Verfügung stünden.

Steuerliche Förderung

CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

### **Heizungscheck weiterentwickeln**

Mehr als zwei Drittel der Heizungsanlagen arbeiten ineffizient. Mit wenig Geld und Aufwand wäre es in vielen dieser Fälle möglich, Energie zu sparen. Eigentümer kennen in der Regel jedoch weder die Schwächen ihrer Heizungsanlage, noch kennen sie die Möglichkeiten, wie sie die Anlage mit nur geringem Aufwand effizienter und damit kostengünstiger betreiben können.

Fachkundige wie Handwerker und Schornsteinfeger können mit einem individuellen, freiwilligen Heizungscheck vor Ort die Schwachstellen einer ineffizienten, alten Heizungsanlage herausfinden und konkrete Vorschläge machen, wie sich diese Schwachstellen beheben lassen. Der bestehende Heizungscheck wird derzeit von der Wirtschaft mit Unterstützung des Bundeswirtschaftsministeriums überarbeitet und an die aktuellen Erfordernisse angepasst: Er wird voraussichtlich ab 2016 zur Verfügung stehen.

Heizungscheck

### **Eigenverantwortlichkeit fördern**

Eine gute Energieberatung zeigt rentable Möglichkeiten der Energieeinsparung auf und hilft, Fehlinvestitionen zu verhindern. Mit dem „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE)“ soll das Beratungsangebot weiter ausgebaut und Verbraucher noch besser, etwa über die Effizienzeigenschaften von Produkten, informiert werden. Unternehmen und Kommunen sollen künftig in Netzwerken voneinander lernen, wie man mit Energie effizienter umgehen kann.

Beratungsangebot

## **2. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung**

Der vom Bundeskabinett beschlossene „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ (NAPE) sieht eine steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen in selbstgenutztem Wohneigentum vor. Bis 2019 soll hierfür pro Jahr eine Milliarde Euro zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank um 200 Millionen Euro auf insgesamt zwei Milliarden Euro pro Jahr erhöht werden.

Zu Recht loben Branchenverbände und sogar Oppositionspolitiker sowie Leitmedien diesen Teil des Aktionsplans Energieeffizienz.

Der Gebäudebestand erhält im Großprojekt Energiewende endlich einen höheren Stellenwert. Und die seit langem geforderte steuerliche Förderung von Maßnahmen wie Heizungsmodernisierung, Fensteraustausch oder Dämmung wird kommen, sofern Bund und Länder sich in der Frage der Kostenaufteilung einigen.

Jetzt kommt es auf die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen an. Soll die neue Förderkomponente die energetische Sanierung tatsächlich beflügeln, muss sie technologieoffen und in der Höhe attraktiv sein, damit die Hausbesitzer investieren. Laut NAPE sollen Einzelmaßnahmen und Gesamtmaßnahmen über zehn Jahre durch einen progressionsunabhängigen Abzug von der Steuerschuld gefördert werden.

Die Fördervoraussetzungen will die Regierung am aktuellen CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ausrichten. Das beinhaltet u. a. einen Zuschuss von zehn Prozent auf die Investitionskosten bei Einzelmaßnahmen wie der Heizungssanierung. Insofern wäre ein Abzug von der Steuerschuld in Höhe von zehn Prozent der Investitionskosten schlüssig.

Allerdings: Der Austausch eines veralteten Heizkessels durch ein Öl- oder Gasbrennwertgerät kostet durchschnittlich 9.000 Euro. Kommt es zum 10-Prozent-Steuerabzug, könnte der Eigentümer seine Steuerschuld um 900 Euro reduzieren. Über zehn Jahre verteilt wären das 90 Euro pro Jahr. Ob das ein attraktiver Anreiz ist, der deutlich mehr Eigentümern motiviert als bislang, ist eher fraglich. Mitnahmeeffekte wären dagegen garantiert.

[IWO]

### **3. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm auf Teilsanierungen ausrichten**

**Das Investitionsverhalten im Wohnungsbau steht im deutlichen Widerspruch zu den Zielen und zur Förderpolitik des Bundes zum energieeffizienten Bauen und Sanieren. Darauf wies das ifs- Städtebauinstitut hin. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm muss daher stärker auf Teilmodernisierungen setzen. Nur so lassen sich zusätzliche Energieeinsparpotenziale erschließen.**

Konkrete Ausgestaltung

Kein attraktiver Anreiz

Energiesparpotenziale

<p>Die Bundesregierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Dazu müssen 80 Prozent des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs eingespart werden. Demzufolge sollen bis dahin alle Wohngebäude dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 entsprechen. Die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) für Bestandsgebäude entsprechen einem KfW-Effizienzhaus 130, ein Niveau, das der Wohnungsbestand bei weitem noch nicht erreicht hat.</p>	Klimaneutraler Gebäudebestand
<p>Das überaus ehrgeizige Ziel der Bundesregierung erfordert für die nächsten 35 Jahre umfangreiche Investitionen. Diese sollen insbesondere durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren) angeregt werden. Die Passgenauigkeit dieser Förderung lässt sich aber nach Auffassung des ifs-Städtebauinstituts erhöhen, wenn sie besser am tatsächlichen Investitionsverhalten der Menschen ausgerichtet werde.</p>	Investitionsverhalten
<p>Denn die Zahlen über die Investitionen im Wohnungsbau ergeben ein eindeutiges Bild: Das Bauvolumen im Wohnungsbau lag 2013 bei rund 175 Mrd. Euro. Von diesem Bauvolumen entfielen rund 128 Mrd. Euro auf den Bestand und 47 Mrd. Euro auf den Neubau. Bei den Investitionen in den Wohnungsbestand dominierten mit 106 Mrd. Euro Teilmodernisierungen. Auf Instandhaltungsmaßnahmen wie Reparaturen entfielen gut 17 Mrd. Euro. Vollmodernisierungen spielten demgegenüber mit 4,5 Mrd. Euro kaum eine Rolle. Rund 40 Mrd. Euro oder ein Drittel der Bestandsleistungen entfielen dabei auf energetische Sanierungen der Wohnungen.</p>	Teilmodernisierungen
<p>Obwohl also nur 27 Prozent der Investitionen in den Neubau fließen, wurden 2014 mehr Wohneinheiten im KfW-Programm energieeffizient Bauen (Neubau) als im Programm energieeffizient Sanieren (Bestand) gefördert. Im Programm energieeffizient Sanieren werden wiederum die höchsten Fördersätze (Tilgungs- bzw. Investitionszuschüsse) für energetische Vollsanierungen auf einen möglichst niedrigen Energieeffizienzhaus-Standard ausgelobt, obwohl diese vom Investitionsvolumen nur 3,5 Prozent aller Modernisierungen im Wohnungsbestand ausmachen.</p>	
<p>Da 83 Prozent aller Investitionen Teilmodernisierungen sind, sollten diese auch im Mittelpunkt des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der Bundesregierung stehen, fordert jetzt das ifs-Städtebauinstitut. „Besonders hohe Potentiale bieten Maßnahmen zur energetischen</p>	CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm

Sanierung, wenn ein Bauteil oder Gebäudetechnik ohnehin zur Instandhaltung erneuert werden muss (Koppelungsprinzip)“, heißt es zutreffend im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vom Dezember letzten Jahres. Dazu müsste allerdings die Förderung mehr auf Einzelmaßnahmen umgestellt werden.

Ein wichtiger Ansatzpunkt könne die von der KfW nun geförderte Vor-Ort-Beratung sein, bei der ein Sanierungsfahrplan mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen schrittweise hin zu einem Effizienzhaus 55 erstellt werde. Zu hoffen bleibe - so das ifs-Städtebauinstitut -, dass ein solcher Sanierungsfahrplan nicht Investitionskosten aufzeige, die – nach Abzug der eingesparten Heizkosten – die Hauseigentümer eher abschrecken als zu zusätzlichen Investitionen ermutigen.

[ifs]

#### **4. Mietpreisbremse schadet Mietern und Vermietern**

Die Mietpreisbremse wird ihre Wirkung verfehlen. Die negativen Auswirkungen dieser Regulierung, vor denen die Wohnungswirtschaft von Anfang an gewarnt hat, werden nun von einer Studie des IW Köln bestätigt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu der heute veröffentlichten Studie "Die Folgen der Mietpreisbremse" des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln. Die Mietpreisbremse wird Investoren abschrecken und zum Gegenteil ihres eigentlichen Zwecks führen: zu einem noch geringeren Wohnungsangebot für preisbewusste Mieter.

Für die Studie hat das IW Köln untersucht, für wie viele Wohnungsangebote die Mietpreisbremse in den Beispiel-Städten Köln und Berlin gelten würde, wenn sie bereits in Kraft wäre. Grundlage waren Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24. Das Ergebnis: In Berlin wären insgesamt 60 Prozent, in Köln 43 Prozent der zur Wiedervermietung angebotenen Wohnungen von der Mietpreisbremse betroffen. Die Regulierung würde damit ab dem kommenden Jahr in beliebten Großstädten wie Berlin und Köln für rund die Hälfte der wieder zu vermietenden Wohnungen gelten.

Vor-Ort-Beratung

Abschreckung von Investoren

Beispiel Berlin und Köln

"Die Mietpreisbremse wird sich zu großflächig auswirken. Grund ist das rechtsunsichere und streitanfällige System der ortsüblichen Vergleichsmiete. Deshalb darf die Mietpreisbremse ausschließlich dort zum Einsatz kommen, wo ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt", so Gedaschko. Besonders der qualifizierte Mietspiegel sorgt für Akzeptanz, Vertrauen und nachprüfbar Klarheit über die verlangte Miethöhe. Streit über die rechtmäßige Miete könnte dann im Keim erstickt werden und unnötige Prozesse vermieden werden.

Gegenüber den ursprünglichen Plänen der Mietpreisbremse sieht der GdW auch deutliche Verbesserungen: So werden Neubauten ausgenommen und ihr Einsatz soll befristet werden. Allerdings müsse hier eine echte Fünfjahresfrist im Gesetz verankert werden – die nicht durch das Erlassen einer weiteren Verordnung umgangen werden kann. Darüber hinaus begrüßte Gedaschko, dass die Landesregierungen mit der Mietpreisbremse verpflichtet werden sollen, einen Maßnahmenplan zur Behebung des Wohnungsmangels vorzulegen. Damit werde der Bau neuer Wohnungen gerade in den Gebieten mit Engpässen angekurbelt und stark steigenden Mieten entgegengewirkt. Der GdW forderte aber, die Kriterien zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte als Voraussetzung für den Einsatz der Mietpreisbremse genau zu definieren. Außerdem sollte die Wirksamkeit dieser Maßnahmen jährlich auf ihren Erfolg hin überprüft werden.

[GdW]

## **5. Modernisierungsumlage**

Das bereits von Bundesjustizminister Maas angekündigte „zweite Paket“ der Mietpreisbremse soll im kommenden Halbjahr auf den Tisch kommen. Das damit geplante Absenken der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung – die sog. Modernisierungsumlage – und eine gleichzeitige Befristung der Umlage sehen die Unternehmer der Wohnungswirtschaft sehr kritisch. Über 86 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung der Modernisierungsumlage zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird. Knapp 79 Prozent erwarten, dass die Mieten durch die geplante Regelung sogar deutlich steigen werden, da im Falle einer Modernisierung künftig die volle Umlage auf die Miete aufgeschlagen werden muss.

Qualifizierter  
Mietspiegel

Angespannte  
Wohnungsmärkte

Zeitliche Befristung



## **6. Lebendige und attraktive Innenstädte**

Eine starke Innenstadt ist das Aushängeschild jeder Kommune, sie steht für hohe Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Das Bundesbauministerium fördert die Vitalität der Innenstädte mit dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). Baustaatssekretär Gunther Adler eröffnete am 18. November die Abschlusskonferenz des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für Innenstädte“ in Berlin. „Wir haben das Ideal der europäischen Stadt mit dem charakteristischen Nutzungsmix Wohnen, Handel, Arbeiten, Kultur und Freizeit vor Augen. Die lebendige und starke Innenstadt als Herz unserer Städte. Neben Wachstumsregionen, in denen wir vor allem bezahlbaren Wohnraum schaffen müssen, kämpfen viele Städte mit wirtschaftlicher Stagnation und Bevölkerungsrückgang. Hier geht es insbesondere darum, den Bestand zu stärken, zu qualifizieren und – wo möglich – mit neuem Leben zu füllen“, so Baustaatssekretär Gunther Adler in seiner Eröffnungsansprache.

Aufgegebene Kaufhäuser und leer stehende Großimmobilien, die nur schwer für andere Zwecke nutzbar sind, bedeuten in jeder betroffenen Kommune eine schwere Hypothek für die Entwicklung der Innenstadt. In der Konferenz ging es deshalb auch um die Entwicklung tragfähiger Konzepte und konkreter Handlungsstrategien, um diese Räume für eine attraktive Innenstadt zurückzugewinnen.

Mit einem Gesamtvolumen von rd. 2,7 Mio. Euro hat das Bundesbauministerium zwischen 2011 und 2014 insgesamt 16 Modellkommunen finanziell gefördert und wissenschaftlich begleiten lassen. Das ExWoSt-Forschungsvorhaben Innovationen für Innenstädte ist ein zentrales Vorhaben zur Umsetzung des „Weißbuchs Innenstadt“ des Bundes.

## **7. Preistreiber für das Wohnen**

Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2014 bundesweit um ganze 109 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölf Jahre nur um 19 Prozent zugenommen.

Nutzungsmix

Großimmobilien

Modellkommunen

Haushaltsenergie

<p>Die Preisanstiege bei den einzelnen Energieträgern sind sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 96 Prozent verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 115 Prozent und für leichtes Heizöl gar um 132 Prozent. Ein entscheidender Preistreiber und damit eine Bremse für den Neubau sind die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von Mitte des Jahres 2000 bis 2014 sind die Baukosten insgesamt um über 30 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Materialkosten aus (+31,9 Prozent).</p>	Baukosten
<p>Die Stromkosten, auf die Vermieter keinen Einfluss haben, befinden sich weiterhin im Höhenflug. Seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2014 haben sich die Strompreise um 103 Prozent erhöht. Durch die gestiegenen Umlagen auf den Strompreis und auf die darauf zu entrichtende Mehrwertsteuer machen Erzeugung, Transport und Vertrieb des Stroms inzwischen weniger als 50 Prozent des gesamten Strompreises aus. Die größere Hälfte entfällt auf Umlagen, Abgaben und Steuern: Umlage für erneuerbare Energien, Umlage für Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), Offshore-Haftungsumlage, Sonderkundenumlage, Konzessionsabgabe, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Allein die Mehrwertsteuer auf die EEG-Umlage wird 2014 zu ca. 2,2 Mrd. Euro Einnahmen für Bund, Länder und Kommunen führen – davon ca. 1,2 Mrd. Euro für den Bund.</p>	Strompreise
<p><b><u>8. Bundesverfassungsgericht zur Erbschaft- und Schenkungsteuer</u></b></p>	
<p>Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Verschonungsregelungen im Erbschaftsteuergesetz für Betriebsvermögen, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Anteile an Kapitalgesellschaften nicht mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Gleichzeitig hat es deren weitere Anwendung bis zu einer Neuregelung angeordnet und den Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 30. Juni 2016 eine Neuregelung zu treffen.</p>	Neuregelung bis 30.6.2016
<p>Zwar liegt es im Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers, kleine und mittlere Unternehmen, die in personaler Verantwortung geführt werden, zur Sicherung ihres Bestands und zur Erhaltung der Arbeitsplätze steuerlich zu begünstigen. Die Privilegierung betrieblichen Vermögens ist jedoch unverhältnismäßig, soweit sie über den Bereich kleiner und mittlerer Unternehmen hinaus greift, ohne eine Bedürfnisprüfung vorzusehen.</p>	Bedürfnisprüfung

<p>Sie bedarf insbesondere beim Übergang großer Unternehmensvermögen der Korrektur.</p> <p>Ebenfalls unverhältnismäßig sind die Freistellung von Betrieben mit bis zu 20 Beschäftigten von der Einhaltung einer Mindestlohnsumme und die Verschonung betrieblichen Vermögens mit einem Verwaltungsvermögensanteil bis zu 50 %. Nach den Ausführungen des Bundesfinanzhofs in seinem Vorlagebeschluss weisen weit über 90 % aller Betriebe in Deutschland nicht mehr als 20 Beschäftigte auf. Betriebe können daher fast flächendeckend die steuerliche Begünstigung ohne Rücksicht auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen beanspruchen, obwohl der mit dem Nachweis und der Kontrolle der Mindestlohnsumme verbundene Verwaltungsaufwand nicht so hoch ist wie teilweise geltend gemacht wird. Sofern der Gesetzgeber an dem gegenwärtigen Verschonungskonzept festhält, wird er die Freistellung von der Lohnsummenpflicht auf Betriebe mit einigen wenigen Beschäftigten begrenzen müssen.</p> <p>Auch die Regelung über das Verwaltungsvermögen ist nicht mit dem Grundgesetz vereinbar. Die Ziele des Gesetzgebers, nur produktives Vermögen zu fördern und Umgehungen durch steuerliche Gestaltung zu unterbinden, sind zwar legitim und auch angemessen. Dies gilt jedoch nicht, soweit begünstigtes Vermögen mit einem Anteil von bis zu 50 % Verwaltungsvermögen insgesamt in den Genuss der steuerlichen Privilegierung gelangt.</p> <p>Die entsprechenden Vorschriften des Erbschaftsteuergesetzes sind insoweit verfassungswidrig, als sie Gestaltungen zulassen, die zu nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlungen führen. Die genannten Verfassungsverstöße haben zur Folge, dass die vorgelegten Regelungen insgesamt mit dem Grundgesetz unvereinbar sind.</p> <p><b><u>9. Einheitsbewertung beim Grundvermögen verfassungswidrig?</u></b></p> <p>Der Bundesfinanzhof hat dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens seit dem Feststellungszeitpunkt 1.1.2009 verfassungswidrig sind.</p> <p>Einheitswerte werden für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Betriebsgrundstücke und für andere Grundstücke festgestellt.</p>	<p>Mindestlohnsumme</p> <p>Verwaltungsvermögen</p> <p>Verfassungswidrig</p> <p>Vorlage des Bundesfinanzhofs</p>
--	---

Sie sind neben den Steuermesszahlen und den von den Gemeinden festgelegten Hebesätzen Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer.

Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind in den alten Bundesländern und West-Berlin die Wertverhältnisse zum 1.1.1964 (Hauptfeststellungszeitpunkt).

Der Bundesfinanzhof ist der Ansicht, dass die Maßgeblichkeit dieser veralteten Wertverhältnisse (spätestens) seit dem Feststellungszeitpunkt 1.1.2009 nicht mehr mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts vereinbar ist. Die seit 1964 eingetretene rasante städtebauliche Entwicklung gerade im großstädtischen Bereich, die Fortentwicklung des Bauwesens nach Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße sowie andere tiefgreifende Veränderungen am Immobilienmarkt finden keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert.

In 2010 hatte der Bundesfinanzhof die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens für Stichtage bis zum 1.1.2007 noch als verfassungsgemäß beurteilt. Gegen dieses Urteil ist eine Verfassungsbeschwerde anhängig.

Der aktuelle Vorlagebeschluss steht dem Erlass von Einheitswertbescheiden, Grundsteuermessbescheiden und Grundsteuerbescheiden sowie der Beitreibung von Grundsteuer nicht entgegen. Die Bescheide werden jedoch für vorläufig zu erklären sein.

Sollte das Bundesverfassungsgericht eine Verfassungswidrigkeit annehmen, ist es durchaus denkbar, dass dem Gesetzgeber für vergangene Zeiträume eine Nachbesserung ermöglicht wird.

(BFH, Beschluss vom 22.10.2014, Az. II R 16/13)

## **10. Ratgeber „Hausbau-Informationen im Internet“**

Bauinteressenten suchen im Internet Anregungen für den Bau des eigenen Hauses. Sie hoffen auf Orientierung für die Auswahl von Hausangeboten und Baupartnern. Was bieten Bau- und Immobilienportale Verbrauchern? Was ist bei Internetrecherchen beachten?

Veraltete Wertverhältnisse

Verfassungsbeschwerde

Bescheide vorläufig

Nachbesserung

<p>Zum Umgang mit dem breiten Internet-Informationsangebot gibt der neue, vom Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) aufgelegte Ratgeber „Hausbau-Informationen im Internet“ wertvolle Hinweise.</p>	
<p>Zahlreiche Portale bieten eine Fülle Wissenswertes zu Baustoffen und Bauweisen, zur Hausplanung und Haustechnik, zu energetischen Standards und erneuerbaren Energien. Bauinteressierte sollten sich im Vorfeld überlegen, welche Antworten gesucht werden und einen Fragenkatalog erarbeiten. Checklisten und Schlagworte wie Bauverträge, Baufinanzierungen oder Qualitätskontrollen sind zielführend, auch Suchbegriffe wie Baurechtslexikon oder Finanzierungslexikon helfen weiter. Wer fündig geworden ist, so der Ratgeber, sollte prüfen, ob es sich um eine marktneutrale Information handelt oder um indirekte Werbung für ein Produkt oder Unternehmen.</p>	<p>Marktneutrale Informationen</p>
<p>Weiterhin wird der Nutzen von „Hausbau-Navigatoren“ im Internet auf den Prüfstand gestellt, die auf zahlreichen Portalen Bauinteressierten Orientierung bieten wollen. Die Antwort auf Fragen nach Haustyp, Kosten, Wohnflächen oder Grundstück führen zu geeigneten Angeboten und Anbietern. Verbrauchern sollte allerdings klar sein, dass solche Internetauftritte in der Regel Marketinginstrumente der Firmen sind und nicht die gezielte Nachfrage zu konkreten Objektdaten sowie die Beratung vor Ort ersetzen. Das Internet kann dabei nur als Informationsplattform dienen.</p>	<p>Hausbau-Navigatoren</p>
<p>Die Nutzung der Serviceangebote von Hausanbietern ist ebenfalls Thema des neuen Ratgebers. Wo konkret Hausobjekte zu besichtigen sind, kann bundesweiten Übersichten über Musterhäuser entnommen werden. Empfehlenswert ist der Besuch von Messen und Informationsveranstaltungen. Auf Online- oder Telefonauskunft sollten sich private Bauherren nicht verlassen, das persönliche Beratungsgespräch bei jeweils ausgewählten Hausanbietern ist unverzichtbar. Wichtig: Solche Beratungsgespräche sind keine Vertragsverhandlungen. Auf keinen Fall dürfen dabei vertragliche Vereinbarungen unterschrieben werden. Der Ratgeber umreißt, wie man sich auf Vertragsverhandlungen vorbereitet. Alle verfügbaren Serviceangebote sollten dafür gezielt genutzt werden.</p>	<p>Hausanbieter</p>
<p>Auch warnt der Ratgeber vor Fallstricken im Internet. Kritisch sollten Verbraucher Hausanbieter bewerten, die reine Produktwerbung betreiben oder mit Qualitätssiegeln und Zertifikaten werben, ohne ausreichend darzulegen, was</p>	<p>Fallstricke im Internet</p>

dahinter steckt. Konkrete Qualitätskriterien und Informationen zur Überwachung der Qualitätsverpflichtungen sind unverzichtbar. Bauinteressenten sollten sich nicht von „Billigpreisfallen“ locken lassen, so der Ratgeber.

Ohne konkrete schriftliche Hausangebote mit Bauvertrag und Bau- und Leistungsbeschreibung, in die die individuellen Anforderungen der Bauherren einfließen, sind Preisdarstellungen nicht bewertbar. Kosten- oder Finanzierungsrechner sollten mit Vorsicht betrachtet werden, sie können Anfragen an Finanzierungsinstitute auslösen und persönliche Daten übermitteln.

Zusätzlich enthält der Ratgeber Links zu marktneutralen und produktunabhängigen Informationsangeboten für Verbraucher auf der Website des Bauherren-Schutzbundes, wie den Prüfsteinen zum Bauvertrag, Bau- und Leistungsbeschreibungen oder Tipps zu Eigenleistungen.

Der Ratgeber „Hausbau-Informationen im Internet“ steht kostenlos zum [Download](https://www.bsb-ev.de/ratgeber) zur Verfügung: [https://www.bsb-ev.de/ratgeber\\_und\\_checklisten/ratgeber\\_aktuell/](https://www.bsb-ev.de/ratgeber_und_checklisten/ratgeber_aktuell/)

[bsb]

## **11. Jedes sechste neue Haus ein Fertighaus**

Die Mehrheit der Deutschen, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllt, baut ganz konventionell „Stein auf Stein“. Doch der Fertigbau hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Zulauf gewonnen.

Mit 15,6 Prozent war im September 2014 jedes sechste neu gebaute Ein- bzw. Zweifamilienhaus ein Fertighaus, wie Zahlen des Bundesverbands Deutscher Fertigbau zeigen. Vor zehn Jahren war es noch jedes siebte. Besonders beliebt ist diese Bauweise in Baden-Württemberg: Hier machen Fertighäuser über ein Viertel aller neuen Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Im Gegensatz zu einem konventionell gebauten Haus werden bei einem Fertighaus die Einzelteile im Werk vorgefertigt, auf das Baugrundstück geliefert und dort zusammengebaut.

Bauvertrag

Neutrale Links

Download

Starker Zulauf

Hohe Planungssicherheit, kontrollierbar gute Qualität, ein fester Preis und ein sicherer Fertigstellungstermin überzeugen viele, die ihren Weg ins Eigenheim planen. Zudem können Fertighäuser trotz ihrer modularen Bauweise weitestgehend individuell gestaltet werden – das Haus „von der Stange“ gibt es praktisch nicht mehr.

[LBS Infodienst Bauen und Finanzieren]

## **12. Energetisch Sanieren, aber wie?**

Bei einer energetischen Haussanierung können Einsparungen von bis zu 80 Prozent und mehr erzielt werden. Aber dann wird es meist teuer. Für viele Eigentümer sind die Investitionskosten für eine Komplettlösung zu hoch. Einzelmaßnahmen müssen her. Doch wo lohnt es sich, anzufangen? Verbraucher, die ihre Ausgaben durch Einsparungen möglichst schnell wieder eingeholt haben möchten, sollten bei der Heizung oder mit einer Kellerdeckendämmung beginnen.

Ein stufenweiser Aufbau bei der energetischen Sanierung ist immer dann sinnvoll, wenn nicht genug Kapital zur Verfügung steht, um eine Komplettanierung vorzunehmen. Bester Ansatzpunkt: Das veraltete Heizsystem sollte erneuert werden. Berechnungen des Hamburger Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) zeigen, dass aus rein wirtschaftlichen Aspekten der Einbau eines Brennwertgeräts zu den attraktivsten Sanierungsmaßnahmen zählt. Solche modernen Heizkessel arbeiten auch dann hoch effizient, wenn die maximal mögliche Leistung nicht benötigt wird. Ein weiteres Argument für eine Modernisierung besteht darin, dass solarthermische Systeme integriert werden können. IWO begleitete in den vergangenen Jahren Eigentümer bei der Modernisierung von Gebäuden und ermittelte die möglichen Einsparungen.

Eine neue Öl-Brennwertheizung kann gegenüber einem alten Kessel bereits für Einsparungen von fast 30 Prozent sorgen und kostet im Durchschnitt etwa 9.000 Euro. Häufig setzen Hausbesitzer auf die Kombination einer Öl-Brennwertheizung mit einer Solaranlage zur Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Noch höhere Einsparungen lassen sich erzielen, wenn zusätzlich ein Kaminofen ins Heizsystem eingebunden wird. Bei einer solchen Hybridheizung wird nur noch dann Heizöl benötigt, wenn die erneuerbaren Energien nicht genug Wärme liefern.

Zahlreiche Vorteile

Einzelmaßnahmen

Stufenweiser Aufbau

Öl-Brennwertheizung

<p>Ist die Heizung modernisiert, kann in einem zweiten Schritt mit der Wärmedämmung begonnen werden. Sie unterstützt das effiziente Heizsystem zusätzlich. Kosteneffizient ist hier vor allem die Kellerdeckendämmung, die sich in der Regel mit einem überschaubaren Aufwand vornehmen lässt. Weitere Infos zum Thema Energie sparen unter <a href="http://www.zukunftsheizen.de">www.zukunftsheizen.de</a>.</p>	<p>Wärmedämmung</p>
<p>[IWO]</p>	
<p><b><u>13. Heizung modernisieren – Zuschüsse sichern</u></b></p>	
<p><b><i>„Deutschland macht Plus!“ bietet rund 1.200 Euro Förderung</i></b></p>	
<p>Heizöl hat Zukunft: Die Brennstoffversorgung ist langfristig gesichert und die Preise sind so günstig wie seit Jahren nicht. Hausbesitzer, die in eine neue Öl-Brennwertheizung investieren, können 2015 zudem noch Zuschüsse in Höhe von rund 1.200 Euro kassieren. Möglich macht das die Aktion „Deutschland macht Plus!“, die den Einbau der sparsamen und effizienten Heizkessel gezielt fördert.</p>	<p>Förderung von sparsamen Heizkesseln</p>
<p>„Mit einer neuen Öl-Brennwertheizung kann der Heizölverbrauch eines Hauses deutlich reduziert werden. Gerade bei Heizkesseln, die schon älter als 20 Jahre sind, besteht Handlungsbedarf“, erklärt Prof. Christian Küchen, Geschäftsführer des Hamburger Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO). „Neue Geräte arbeiten viel effizienter. Öl-Brennwertheizungen setzen die im Heizöl enthaltene Energie nahezu verlustfrei in Wärme für das Haus um. Das ist umweltschonend und spart bis zu 30 Prozent Brennstoff.“ Unter bestimmten Bedingungen ist der Austausch von Kesseln mit alter Technik, die vor 1985 installiert wurden, durch die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) ab 2015 sogar vorgeschrieben. Allerdings gibt es hier auch zahlreiche Ausnahmen. So sind zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, die ihr Haus spätestens am 1. Februar 2002 bezogen haben, von der Regelung nicht betroffen. Auch Niedertemperaturgeräte sind ausgeklammert.</p>	<p>Austausch alter Heizkessel</p>
<p>Wer künftig Brennwerttechnik nutzen möchte, kann jetzt bei der Modernisierung doppelt sparen. Denn Hausbesitzer, die sich für ein Öl-Brennwertgerät eines teilnehmenden Herstellers entscheiden, erhalten im Rahmen der Aktion „Deutschland macht Plus!“ eine Prämie von 300 Euro.</p>	<p>300 € Prämie</p>



Dafür müssen sie nach der Modernisierung nur bei einer der fast 500 Verkaufsstellen der teilnehmenden Mineralölhändler mindestens 1.500 Liter Heizöl tanken. Die Wahl des Heizungsbauers ist völlig frei.

Zudem fördert die KfW-Förderbank ein neues Öl-Brennwertgerät mit zehn Prozent der Investitionssumme. Das sind für die Modernisierer noch einmal rund 900 Euro Zuschuss zusätzlich zur Aktionsprämie. Macht zusammen etwa 1.200 Euro.

Für die Kombination einer neuen Öl-Brennwertheizung mit Solarenergie gibt es weitere Förderprogramme. Wichtig: Der Antrag an die KfW muss vor Beginn der Modernisierung gestellt werden. Um Hausbesitzern dabei zu helfen, steht ein spezieller Fördermittelservice bereit. Mehr Informationen und Listen der teilnehmenden Gerätehersteller und Mineralölhändler unter [www.deutschland-macht-plus.de](http://www.deutschland-macht-plus.de). Die Aktion läuft bis zum 31. Dezember 2015.

[IWO]

#### **14. Miethöhe bei verbilligter Vermietung**

Bei verbilligter Vermietung von Wohnungen sowohl an Angehörige als auch an fremde Dritte beträgt die Grenze 66 % der ortsüblichen Marktmiete. Deshalb ist Folgendes zu beachten:

- Beträgt die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete, dann sind die mit den Mieteinnahmen zusammenhängenden Werbungskosten voll abzugsfähig.
- Liegt der Mietzins unterhalb von 66 % der ortsüblichen Marktmiete, können die Aufwendungen nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung geltend gemacht werden.
- Aus diesem Grund sollten bestehende Mietverträge kurzfristig darauf geprüft werden, ob sie den üblichen Konditionen entsprechend und auch so durchgeführt werden. Dies gilt auch für die zu zahlenden Nebenkosten. Insbesondere sollte die Höhe der Miete geprüft und ggf. angepasst werden. Dabei empfiehlt es sich, nicht bis an die äußersten Grenzen heranzugehen. Eine Totalüberschussprognose ist in allen Fällen nicht mehr erforderlich.

KfW-Förderung

Weitere  
Förderprogramme

Ortsübliche Miete

Voller Abzug

Anteiliger Abzug

Überprüfung der  
Mietverträge

- Bei der Höhe der Miete kommt es zwar auf die 66 %-Grenze an, aber der Mietvertrag muss insbesondere bei Vermietung an Angehörige einem Fremdvergleich (Vermietung an fremde Dritte) standhalten, weil er sonst steuerrechtlich nicht anerkannt wird. Die Mieten und Nebenkosten sollten von den Angehörigen pünktlich bezahlt werden.

Fremdvergleich

### **15. Bemessungsgrundlage bei der Grundsteuer**

Grundstückskäufer sind bestrebt, den Nennwert des erworbenen Objekts gegenüber dem Finanzamt gering zu halten, denn danach bemisst sich die Grunderwerbsteuer. Auf raffinierte Vertragsgestaltungen reagiert der Fiskus überaus empfindlich und wird dabei von der Rechtsprechung unterstützt (Finanzgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 7 K 3536/12).

**Der Fall:** Laut Vertrag erwarben Immobilienkäufer ein Grundstück mit Rohbau. Die Grunderwerbsteuer für diese Transaktion betrug gut 18.000 Euro und wurde zunächst vom Finanzamt auch vorbehaltlich so festgesetzt. Doch dann stellte sich heraus, dass in einer Anlage zum Vertrag auch gleich der Innenausbau bis hin zum Tapezieren geregelt worden war. Rechnete man die Kosten für diese späteren Arbeiten hinzu, dann erhöhte sich der Kaufpreis und demzufolge auch die Grunderwerbsteuer. Der Fiskus forderte nun knapp 25.000 Euro.

Rohbau

**Das Urteil:** Die Düsseldorfer Finanzrichter sahen es so wie das Finanzamt. Hier sei in Wahrheit nicht ein Rohbau gekauft worden, das wirtschaftlich gewollte Ergebnis sei aber ein bezugsfertiges Haus gewesen. Solche Fragen könnten immer nur im Einzelfall entschieden werden. Konkret sehe man die Verbindung aber schon darin, dass der Bauleiter für den Rohbau auch gleichzeitig der Betreuer für den Innenausbau gewesen sei. Die Käufer mussten die höhere Grunderwerbsteuer bezahlen.

Bezugsfertiges Haus

[LBS Infodienst Recht und Steuern]

## **16. Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers**

Er wird wohl nie ein Ende nehmen, der Disput zwischen den Steuerzahlern und dem Fiskus über die Anerkennung von häuslichen Arbeitszimmern. Meistens geht es darum, ob der Schwerpunkt der beruflichen Tätigkeit wirklich in diesem Raum liegt. Das kann oft nur im konkreten Fall entschieden werden, wie die erfolglose Klage einer Lehrerin zeigt (Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 4 K 1778/10).

**Der Fall:** Eine Frau war Studienleiterin in der Lehrerausbildung. Sie schulte junge Nachwuchskräfte am Seminar und besuchte deren Unterricht. Allerdings spielte sich nach ihrer eigenen Auskunft der Großteil ihrer Arbeit zu Hause ab. Dort erstelle sie Prüfungen, korrigiere die Hausarbeiten der Junglehrer und habe auch sonst allerhand an Vor- und Nachbereitung zu leisten. Zwei Drittel der gesamten Arbeitszeit würden hier erbracht, bilanzierte sie. Deswegen sei eine steuerliche Anerkennung der Ausgaben für diesen Raum (2.140 Euro im Jahr) angebracht.

**Das Urteil:** Das häusliche Arbeitszimmer stelle nach Abwägung aller Argumente nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit der Klägerin dar, entschieden die Finanzrichter. Es komme nämlich nicht nur auf den Zeitfaktor an. Wichtig sei, was als prägend für den ausgeübten Beruf beurteilt werde müsse. Und das seien eben nun mal bei einer Studienleiterin der Aufenthalt am Seminar und die Unterrichtsbesuche.

[LBS Infodienst Recht und Steuern]

## **17. Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels**

Den Schlüssel für die Verteilung der Heizkosten dürfen Wohnungseigentümer nicht rückwirkend ändern. Eine Änderung ist nur zu Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

In dem vom Landesgericht Hamburg entschiedenen Fall hatten Wohnungseigentümer mehrheitlich die Verteilung der Heizkosten in der Jahresabrechnung rückwirkend geändert.

Großteil der Arbeit

Mittelpunkt der Tätigkeit

Rückwirkende Änderung

Hiergegen wendete sich ein Wohnungseigentümer. Das Gericht gab ihm Recht. Der angefochtene Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die rückwirkende Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten ist unzulässig. Die Festlegung und Änderung des Abrechnungsmaßstabs ist nach der Heizkostenverordnung nur mit Wirkung zu Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Diese gesetzliche Regelung gilt auch im Wohnungseigentumsrecht. Ebenso ergibt sich aus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, dass eine rückwirkende Veränderung von Verteilungsschlüsseln, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führen, in der Regel unzulässig ist. Nur wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder unpraktikabel ist oder zu grob unbilligen Ergebnissen führt, ist ausnahmsweise eine rückwirkende Änderung möglich. Im entschiedenen Fall war für das Gericht jedoch keine Ausnahmesituation erkennbar.

Änderung nur für Zukunft

### **18. Eigenbedarfskündigung ohne Nennung des Partners**

Ein heftiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern sind die Eigenbedarfskündigungen. Immer wieder wird den Eigentümern unterstellt, sie schoben den Eigenbedarf nur vor, um unliebsame Mieter los zu werden. Deswegen gibt es genaue Regeln. Diese gehen aber nicht so weit, dass sogar der Name des Lebenspartners genannt werden muss, mit dem der Eigenbedarfsberechtigte zusammenziehen und die Wohnung beanspruchen will (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 284/13).

**Der Fall:** Ein Ehepaar hatte eine 158 Quadratmeter große Wohnung vermietet. Eines Tages ging dem Mieter eine Eigenbedarfskündigung zu. Die Begründung: Die Tochter des Paares, die bisher in der Nähe auf 80 Quadratmetern wohnte, benötige das Objekt, um gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten einen Hausstand zu gründen. Nun zog der Mieter vor Gericht und monierte einen Formfehler in der Eigenbedarfskündigung: Der Name des Lebensgefährten fehle.

Lebensgefährte der Tochter

**Das Urteil:** Die höchsten deutschen Richter mochten das nicht als ein Versäumnis betrachten. Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sei es entscheidend, dass der Name des berechtigten Familienmitgliedes – hier: der Tochter –

Name der Tochter ausreichend

genannt werde. Sie müsse für den betroffenen Mieter identifizierbar gemacht werden, nicht aber der Partner dieser Person.

[LBS Infodienst Recht und Steuern]

### **19. Bankversehen bei Überweisungen**

Fehler kommen immer wieder mal vor. In welchem Bereich des Lebens wäre das nicht der Fall. In der Regel ist man nur für die selbst begangenen Fehler verantwortlich. Das dachte auch eine Mieterin, die wegen unregelmäßiger Zahlungen ihrer Miete ohnehin schon Schwierigkeiten hatte und bei der nun auch noch durch ein Bankversehen ein geringfügig zu niedriger Betrag (etwas mehr als zehn Euro pro Monat) an den Wohnungseigentümer überwiesen worden war. Dieser leitete unverzüglich rechtliche Schritte ein. Die Betroffene entschuldigte sich damit, sie treffe kein Verschulden an der Verspätung. Das Amtsgericht schloss sich der Argumentation in erster Instanz an. Das Landgericht legte jedoch im Berufungsverfahren Wert darauf, dass ein Mieter im Grundsatz für unvollständige Mietzahlungen einzustehen habe, "auch wenn diese ausschließlich auf einem Versehen der mit der Überweisung beauftragten Bank beruhen" (Landgericht Freiburg, Aktenzeichen 3 S 7/13).

[LBS Infodienst Recht und Steuern]

### **20. Leiter auf fremden Grund**

Es gibt bauliche Situationen, in denen ein Immobilieneigentümer sein Anwesen nur reparieren kann, indem er das Grundstück eines Nachbarn betritt. In solchen Fällen darf man sich auf das "Hammerschlagrecht" berufen, das einem entsprechende Arbeiten von fremdem Territorium aus erlaubt. Allerdings müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein, ehe der Nachbar gezwungen ist, dem zuzustimmen (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 49/12).

**Der Fall:** Ein Grundstücksbesitzer wollte seine Giebelwand sanieren. Nachdem diese allerdings unmittelbar an das Anwesen des Nachbarn grenzte, musste er dazu ein Gerüst

Mieter hat für Versehen der Bank einzustehen

Arbeiten an der Grundstücksgrenze

auf dessen Eigentum aufstellen. Die Arbeiten sollten etwa einen Monat dauern. Darüber informierte der Betroffene den Nachbarn schriftlich. Der aber erklärte sich nicht einverstanden. Er zweifelte so ziemlich alles an – seine ordnungsgemäße Benachrichtigung ebenso wie die Notwendigkeit der Reparaturen. Der Bundesgerichtshof sah sich deswegen im folgenden Zivilprozess gezwungen, einige Regeln aufzustellen.

**Das Urteil:** Die Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme des Hammerschlagrechts ist eine umfassende Darlegung zu Art, Umfang und zeitlicher Befristung der geplanten Arbeiten. Das war im konkreten Fall schon mal der erste Fehler des Betroffenen gewesen. Er hatte nach Überzeugung des Gerichts zu ungenau formuliert. Des Weiteren muss es sich um eine notwendige Behebung von Schäden, um eine Vorsorge zur Vermeidung von Schäden oder um eine Anpassung an heutige Erfordernisse (wie Wärmedämmung) handeln. Eine bloße Verschönerungsmaßnahme reicht als Begründung nicht aus.

[LBS Infodienst Recht und Steuern]

Ausreichende  
Begründung