

Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

25.02.2013

Aktuelles zum

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Erbrecht**

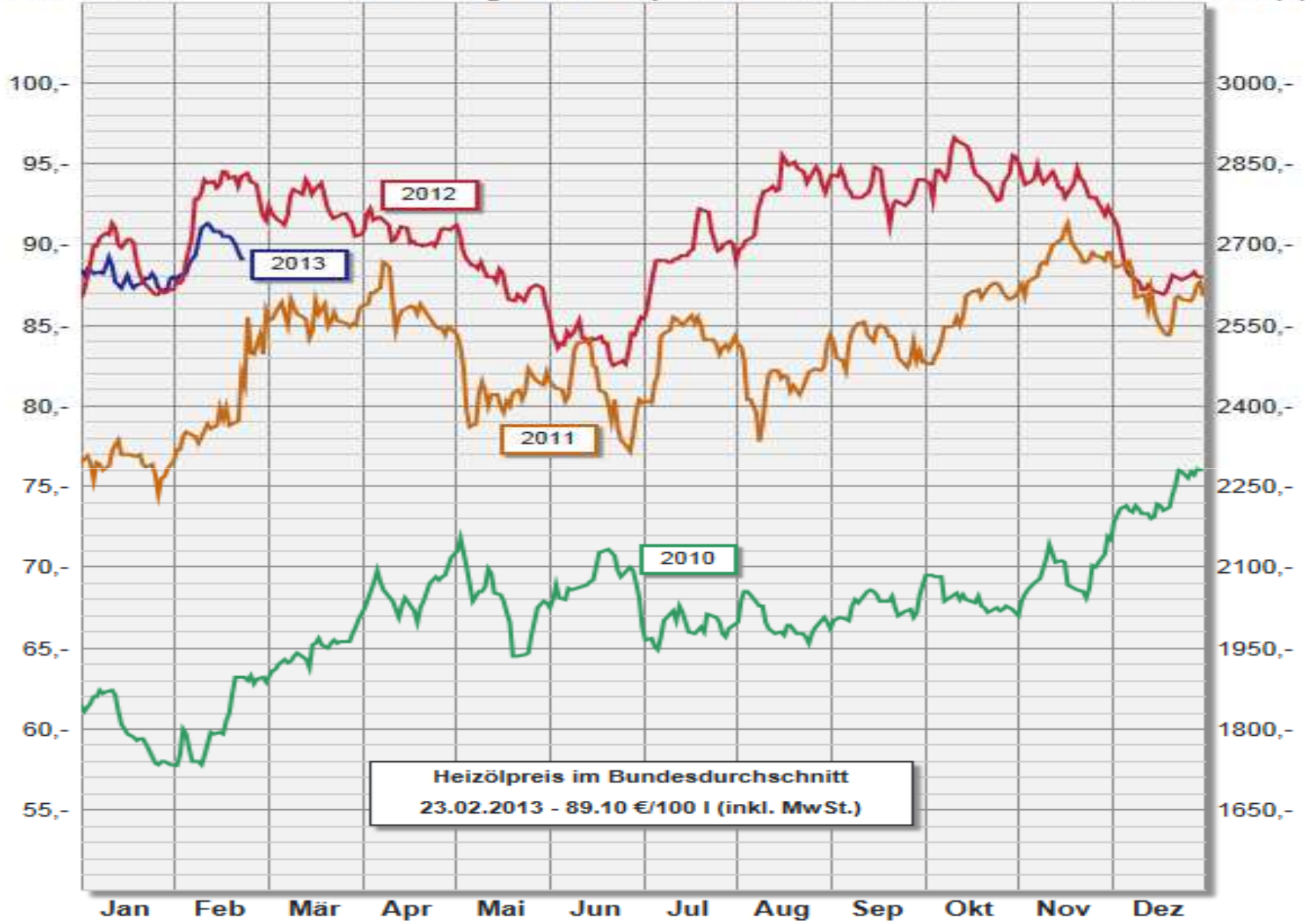
Referent: **Rechtsanwalt Thomas Kern**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht und für Arbeitsrecht
weiteres Spezialgebiet: Erbrecht

Euro/100 Liter

Entwicklung der Heizölpreise in Deutschland

3000 I-Preis (€)



Heizölpreis im Bundesdurchschnitt
23.02.2013 - 89.10 €/100 l (inkl. MwSt.)



Mietrechtsreform tritt am 1. April 2013 in Kraft

Hauptziel: Energiewende und Klimaschutz

Mit den Änderungen soll unter anderem die energetische Modernisierung von Wohngebäuden erleichtert werden. So sollen die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen für den Vermieter einfacher durchsetzbar werden. Zudem wird der Katalog an **Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter dulden muss, erweitert.**

- **Bei energetischen Modernisierungen → 3 Monaten lang keine Mietminderung,** wenn durch die Maßnahme für den Mieter eine Kosteneinsparung eintritt.
- **Fristlose Kündigung** des Mietverhältnisses **bei fehlender Mietkaution**
- **„Berliner Räumung“ gesetzlich geregelt - Vermieter können günstiger räumen**
Voraussetzung: Vermieterpfandrecht an den in der Wohnung befindlichen Sachen des Mieters
- **Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % reduziert**
Bundesländer können für einen Zeitraum von fünf Jahren durch Rechtsverordnung regeln, dass die Mieten innerhalb von drei Jahren nicht mehr wie bisher um bis zu 20 Prozent, sondern nur um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen.



Verwalter fungieren als Hilfsdateigeber der GEZ

Seit 1. Januar 2013 neue Pflichten für Verwalter und Vermieter

Die öffentlich-rechtlichen Rundfunkgebühren werden ab 2013 nicht mehr je Empfangsgerät erhoben, sondern durch eine **Haushalts- und Firmenabgabe**.

- Es ist unerheblich, wer wie viele Geräte in Betrieb hat.
- Pro Haushalt ist **eine Pauschale für alle Geräte** fällig.
- Zur Erfassung der Haushalte bedient sich die GEZ aktueller behördlicher Daten und kann von Vermietern und Verwaltern **kostenlose Auskünfte** verlangen.
- Eine Befreiung ist nur in Ausnahmefällen möglich.
- Wie beim Zensus sind **Zwangs- und Bußgelder** vorgesehen, sollten die Eigentümer und Verwalter keine Auskunft geben.



(Gewerbliche) **Vermieter und Verwalter** sind nach der seit etwa 1 ½ Jahren geltenden Änderung der Trinkwasserverordnung verpflichtet, eine Legionellenuntersuchung durchzuführen, wenn der Warmwasserspeicher **mehr als 400 Liter fasst oder Warmwasserleitungen mehr als 3 Liter** Volumen zwischen Speicher und Wasserhahn aufweisen (= Großanlage; gilt praktisch für alle vermieteten Mehrfamilienhäuser).

Die Prüffrist in der Trinkwasserverordnung wurde durch Bundesratsbeschluss bis zum 31.12.2013 rückwirkend auf drei Jahre verlängert (von bislang 1 Jahr).

Von der **Melde- und Prüfpflicht** nach § 14 Abs. 3 TrinkwV sind betroffen alle **Unternehmer** (Verwalter) oder **sonstige Inhaber** (gewerbliche Vermieter) einer Trinkwasserinstallation,

- die eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung betreiben,
- die Trinkwasser im Rahmen einer gewerbliche oder öffentlichen Tätigkeit abgeben und
- die Duschen oder ähnliche Einrichtungen vorhalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt, **z. B. Duschen in Hotels, Fitnessstudios, Krankenhäuser u. Schwimmbäder.**

→ **Private Vermieter sind somit nicht (mehr) prüf- und meldepflichtig.**

zur Mietminderung

Stellt Verkehrslärm einen Mangel einer Wohnung dar, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt?



BGH Urteil v. 19.12.2012 – AZ: VIII ZR 152/12

Ja, aber:

Grundsätzlich kann dauernder Verkehrslärm eine Mietminderung begründen.

Eine **vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten** (im konkreten Fall: **13 Monate Straßenbauarbeiten auf der Schoßallee in Berlin**) stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadt-lagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

Modernisierung einer vom Mieter stammenden Heizung

Müssen Mieter **Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zur Einsparung von Heizenergie** mit Anschluss der in Wohnung an eine neue Zentralheizung dulden, wenn die **vorhandene funktionsfähige Heizung vom Mieter** stammt und diese möglicher Weise deshalb überflüssig wird?



BGH Urteil v. 10.10 2012 - VIII ZR 25/12

Nein, wenn durch den Anschluss an die neue Zentralheizung die Wohnung nur in einen **allgemein üblichen Zustand** versetzt wird. Grundlage für die Beurteilung ist hier nicht der im Zeitpunkt des Mietbeginns vorhandene Zustand (mit einem Einzelofen und einem Gamat-Heizgerät), sondern der gegenwärtige Zustand einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen.

Anders sieht es aber aus, wenn die neue Zentralheizung des Vermieters gegenüber der vorhandenen „Einzelheizung“ zu einer deutlichen Einsparung von Heizenergie führt!

Eigenbedarf für berufliche Zwecke

Kann die Absicht des Vermieters, die Mietwohnung zu rein beruflichen Zwecken zu nutzen, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen?

Der Fall (Berlin):

Der Vermieter kündigte dem Mieter dem Mieter und begründete dies damit, dass seine Ehefrau beabsichtige, ihre Anwaltskanzlei nach Berlin in die von den Beklagten gemietete Wohnung zu verlegen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machten Härtegründe geltend.

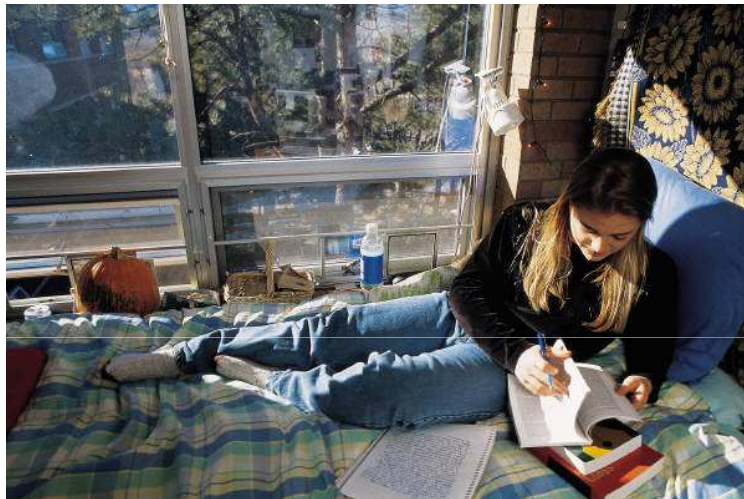


BGH Urteil vom 08.11 2011 - 65 S 475/10

Ja, der Vermieter, der die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will, hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 BGB. Dieses ist aufgrund der **verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit** nicht geringer zu bewerten als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB* gesetzlich geregelte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken.

Das gilt umso mehr, wenn sich – wie hier nach dem Vortrag des Klägers – die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die vermietete Wohnung in demselben Haus befinden.

Feuchtigkeit und Schimmelbildung



Wie oft muss ein berufstätiger Mieter die Wohnung lüften, um eine Schimmelbildung zu vermeiden?

Landgericht Frankfurt a.M.

Urteil vom 07.02.2012, 2-17 S 89/11

Auch einem berufstätigen Mieter ist es zuzumuten, 3 – 4 mal am Tag stoßweise zu lüften und zwar morgens vor dem Verlassen der Wohnung, nach der Rückkehr von der Arbeit und abends.

Dies gilt auch, wenn das Haus (neu) Wärme gedämmt sei.

Wenn Menschen sich in der Wohnung aufhalten, entsteht durch Kochen, Waschen, Duschen, Abgabe von Körperfeuchtigkeit (nachts) etc. die Gefahr der Schimmelbildung.

Untersagung der Tätigkeit einer Tagesmutter in der ETW

Kann die WEG die Ausübung der Tätigkeit einer **Tagesmutter** in einer Eigentumswohnung mit werktäglicher Betreuung von 5 Kleinkindern (7 – 19 h) untersagen?



BGH Urteil v. 13.07.2012, V ZR 204/11

Ja,

denn die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit in einer ETW bedarf grundsätzlich der Zustimmung des Verwalters oder eines Genehmigungsbeschlusses der WEG mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit!

Dies gilt erst Recht, wenn die WEG eine solche Tätigkeit bereits durch Beschluss untersagt hat und hiergegen keine Anfechtungsklage erhoben wurde.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Teilungserklärung diese Tätigkeit zulässt.



Häufiger Streitpunkt: die Gestaltung der Balkone

Falls in der Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist, sind **beispielsweise** folgende Maßnahmen als bauliche Veränderungen **zustimmungspflichtig**:

- **Trennwände**, wegen der Veränderung der architektonischen Gestaltung
- **Wintergärten**, wegen Veränderung der architektonischen Gestaltung
- **Balkonverglasungen**, wie oben (Veränderung d. architekt. Gestaltung)
- sichtbare Veränderungen, wie **Balkonverkleidungen** und **Farbänderung**
- **Markisen**, wegen Veränderung der Gebäudegestaltung
- **Katzennetze**, auch wenn sie keine bauliche Maßnahmen sind.
- **Satellitenantennen**, es sei denn sie überragen die Brüstung nicht.
- **nachträglicher Balkonanbau** (Erweiterung der Wohnfläche)

Das Berliner Testament ebenso beliebt wie erbschaftsteuerlich ungünstig.

Eheleute mit gemeinsamen Kindern verfassen häufig ein Berliner Testament, indem sie sich gegenseitig als Vollerbe und die Kinder als Schlusserben des länger lebenden Elternteils einsetzen (§ 2269 BGB).

Das mag **für junge Paare** mit kleinen Kindern und geringem Vermögen **OK** sein, taugt aber **nicht für ältere Paare mit erwachsenen Kindern und größerem Vermögen**.

Erbrechtlich ist das Berliner Testament nachteilig, soweit es den verwitweten Elternteil an den Inhalt des Testaments fesselt und soweit Pflichtteilsrechte der Kinder mit ihren Folgeproblemen entstehen.

Erbschaftsteuerliche Nachteile:

- die **Kinder** werden beim ersten Erbfall **faktisch enterbt**
- der den **Kindern zustehende Freibetrag von 400 000 €** wird **zu Gunsten des Staates verschenkt** .
- **Freibetrag** lässt sich nicht dadurch „**retten**“, dass den Kindern ein Vermächtnis ausgesetzt wird, das beim zweiten Todesfall fällig werden soll, denn nach [§ 16 Abs. 4 ErbStG](#) wird der Erwerb durch dieses Vermächtnis doch als Erwerb vom letztversterbenden Elternteil besteuert.
- Nach dem ersten Erbfall ist eine „**Reparatur**“ möglich, indem der überlebende Ehegatte die Erbschaft zum Vorteil der Kinder ausschlägt und, soweit er nicht alles aus der Hand geben will, eine Abfindung verlangt.
- Die Kinder können sich ihrerseits den gefährdeten Freibetrag sichern, indem sie bis zu dessen Höhe ihren **Pflichtteil geltend machen**. (Ratschlag: hier auf „Strafklausel“ im Testament verzichten)

Beispiel:

Ehemann (82 J.), verheiratet mit 2 erwachsenen ebenfalls bereits verheirateten Kindern (beide über 27 J.), verstirbt und hinterlässt ein Vermögen von € 1,8 Mio (2 Häuser, Wertpapiere und Barvermögen).

Er hatte mit seiner Ehefrau (78 J.) ein Berliner Testament mit gegenseitiger Alleinerbeneinsetzung und beiden Kindern als Schlußerben erstellt.

- Ehefrau hat € 500.000,00 als Freibetrag + € 256.000,00 Vorsorgefreibetrag. Sie muss für € 1.044.000,00 **Erbschaftsteuer von € 159.360,00** bezahlen.
- **Wenn dann die Ehefrau verstirbt**, erben die 2 Kinder jeweils € 900.000,00. Sie haben jeweils einen Freibetrag von € 400.000,00, d.h. jeder muss für € 500.000,00 **Erbschaftsteuer von € 75.000,00** bezahlen.

Insgesamt beträgt beim Tod beider Eheleute die Erbschaftsteuer € 309.360,00!

Alternative zum Berliner Testament

Hätte der Ehemann ein **Einzeltestament** errichtet, seiner Frau € 900.000,00, und den Kindern jeweils € 450.000,00 zugedacht, betrüge die Erbschaftsteuer:

- Ehefrau hat € 500.000,00 als Freibetrag + € 256.000,00 Vorsorgefreibetrag. Sie muss für € 144.000,00 **Erbschaftsteuer von € 23.340,00** bezahlen. **Die Steuerersparnis beträgt € 136.020,00.**
- Für beide Kinder betrüge die **Erbschaftsteuer** (aus € 50.000,00) **€ 3.500,00.**
- **Wenn dann die Ehefrau verstirbt**, erben die beiden Kinder nochmals jeweils € 450.000 und müssen wieder jeder **€ 3.500,00 an Erbschaftsteuer** bezahlen.
- **Andernfalls** würden sie jeweils € 900.000,00 erben und müssten hierfür, nach Abzug der Freibeträge von jew. € 400.000,00 jew. € 75.000,00 Erbschaftsteuer zahlen. **Die Steuerersparnis beträgt jeweils 68.000,00.**
- **Steuerersparnis aus beiden Erbfällen insgesamt: € 272.020,00!**

Wichtig bei der vorweggenommenen Erbfolge

(Schenkungen unter Lebenden mit Anrechnung aufs spätere Erbe):

- Wichtig und **unbedingt empfehlenswert** bei Schenkungen ist der **Widerrufsvorbehalt**, der auch als freier Vorbehalt die steuerliche Anerkennung der Zuwendung nicht verhindert und nur bei der Übertragung begünstigten Vermögens Schaden stiften kann.
- Die **Schenkung** kann auch **unter Bedingungen** gesetzt werden, z.B. dass der Beschenkte den Schenker überlebt.
- Die **Reparatur missglückter Erbregelungen**, die auf einigen Wegen zwar möglich ist, etwa durch den Verzicht auf den Pflichtteil, ist **aber sehr kompliziert** und sollte vor allem wegen der Fallstricke des Erbschaftsteuer- oder Einkommensteuerrechts unbedingt dem Fachmann (nicht dem Notar!) anvertraut werden.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**