

IMMOBILIEN INFO

25.08.2014

WEG: Änderung Heizkostenverteilung

LG Hamburg, Urteil vom 09.04.2014, 318 S 66/13

In der Eigentümerversammlung haben die Eigentümer eine Änderung der Verteilung der Heizkosten von 50:50 (Verbrauch:Fläche) auf 70:30 beschlossen. Das sollte auch für einen bereits abgelaufenen Abrechnungszeitraum gelten. Ein Eigentümer wendet sich gegen die Beschlussfassung und klagt dagegen.

Das Landgericht Hamburg gibt ihm recht. Der Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Schon nach allgemeinen Grundsätzen seien Änderungen von Verteilungsschlüsseln, die die Vergangenheit betreffen unzulässig. Ausnahmen würden nur in Sonderfällen gemacht (unbrauchbarer oder völlig unpraktikabler Verteilungsschlüssel, grob unbillige Ergebnisse).

Keine Steuerbefreiung bei testamentarischem Wohnrecht

Bundesfinanzhof, Urteil vom 03.06.2014, II R 45/12

Der verstorbene Ehemann wurde durch seine beiden Kindern und seine Ehefrau testamentarisch beerbt. Zum Nachlass gehört auch ein Zweifamilienhaus. Das hatte er jeweils zur Hälfte an seine Kinder übertragen, der Ehefrau aber ein lebenslanges Wohnrecht an der gemeinsamen Ehwohnung eingeräumt.

Das Finanzamt hatte dann bei der Festsetzung der Erbschaftssteuer den Kapitalwert des Wohnrechts einbezogen. Zur Begründung hat es angeführt, dass die Steuerbefreiung für "Familienheime" auf bloße Wohnrechte nicht anzuwenden sei.

Der BFH hat sich auf die Seite des Finanzamts gestellt. Eine Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b Satz 1 ErbStG sei nicht möglich. Nach dieser Vorschrift ist der Erwerb von Todes wegen an einer inländischen Immobilie durch den überlebenden Ehegatten steuerfrei, soweit der Erblasser darin bis zum Erbfall eine eigene Wohnung selbstgenutzt habe und der Erwerber unverzüglich die Eigennutzung aufnimmt. Diese Steuerbefreiung könne allerdings nicht in Anspruch

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

genommen werden, soweit die Immobilie aufgrund einer letztwilligen oder vertraglichen Verfügung des Erblassers auf einen Dritten übertragen werden müsse. Die Zuwendung eines dinglichen Wohn- und Mitbenutzungsrechts sei nicht von der Steuerbefreiung für das Familienheim gedeckt.

Bilder von der Mieterwohnung

AG Steinfurt, Urteil vom 10.04.2014, 21 C 987/13

An eine Streitfrage hat sich das Amtsgericht Steinfurt wagen müssen. Der Vermieter wollte die Wohnung verkaufen und deswegen Bilder für eine Internetanzeige machen. Der Mieter lässt es nicht zu, dass die Bilder gemacht werden.

Das Amtsgericht Steinfurt stellt sich auf die Seite des Mieters. Der Mieter muss es nicht dulden, dass der Eigentümer Fotos in der Wohnung macht. Duldungspflichten des Mieters seien - mit Ausnahme der Modernisierung - nicht gesetzlich normiert. Bei den Duldungspflichten seien die Rechte und Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen und in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Auf der einen Seite stehe das Eigentumsrecht des Vermieters. Auf der anderen Seite stehe das Besitzrecht des Mieters, sein allgemeines Persönlichkeitsrecht und das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung. Diese Interessen sind gegeneinander abzuwägen.

Bei der Abwägung sei zu berücksichtigen, dass der Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Wohnung durch die Vermietung freiwillig aufgegeben hat. Außerdem sei der Eingriff in die Privatsphäre des Mieters nicht unerheblich.

Ökostromumlage

Wer selbst erzeugten Strom auch selbst verbraucht, muss ab dem 1. August darauf Ökostrom-Umlage zahlen. Ausnahme: Kleinanlagen bis zehn Kilowatt, soweit die selbst verbrauchte Strommenge zehn Megawattstunden im Jahr nicht überschreitet.

Private Eigentümer mit einer Fotovoltaikanlage sollten in der Regel also nicht betroffen. Ebenso ausgenommen sind alle Bestandsanlagen, die vor dem 1. August 2014 in Betrieb gegangen sind. Die Befreiung von der Ökostrom-Umlage gilt auch für Modernisierungen und Ersatzinvestitionen, wenn die installierte Leistung um höchstens 30 Prozent steigt.

Selbst erzeugter Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, wird weiterhin in der Höhe vergütet, die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme galt. Für ab dem 1. August 2014 in Betrieb gehende Kleinanlagen auf Wohnhäusern sind dies 12,75 Cent je Kilowattstunde. Für Anlagen, die später in Betrieb gehen, reduziert sich die Vergütung nach und nach – ab September 2014 beispielsweise auf 12,69 Cent je Kilowattstunde.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

