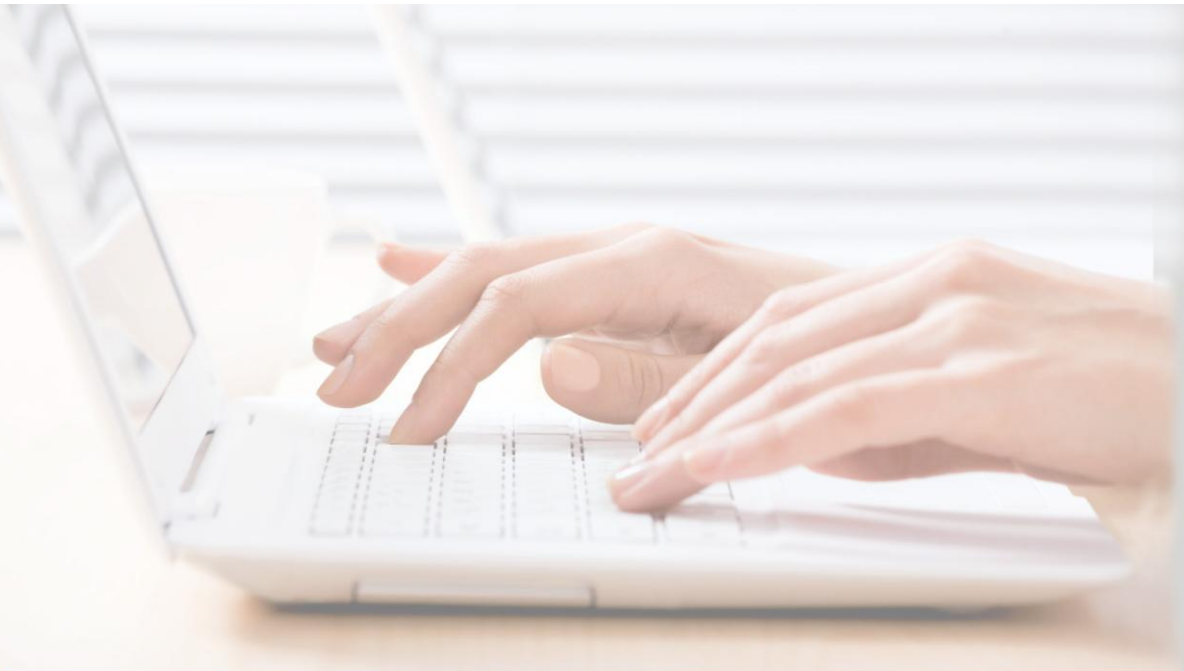




**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

# Rundschreiben 3/2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Neues für Ihre Vereinsarbeit</b>	<b>1</b>
<b>Kompendium zur Vereinsbesteuerung</b>	
Aktualisierte Auflage liegt vor .....	1
<b>Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden</b>	
Neue Arbeitshilfe zur Aufteilung des Kaufpreises .....	1
<b>II. Gesetzgebung</b>	<b>2</b>
<b>Kommunalabgabengesetz</b>	
Einführung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge .....	2
<b>Bundsmeldegesetz</b>	
Änderungen bei Vermieterbestätigung .....	2
<b>III. Rechtsprechung</b>	<b>2</b>
<b>1. Mietrecht</b>	
BGH: Umlage der Betriebskosten durch Verweis auf veraltete Regelung möglich .....	2
BGH: Änderung der Miete verlangt bei langfristigen Mietverträgen Schriftform .....	3
<b>2. Wohnungseigentumsrecht</b>	
BGH: Wohnungseigentümergeinschaft darf Grundstück erwerben .....	4
<b>3. Nachbarrecht</b>	
BGH: Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts .....	5



## I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

### Kompodium zur Vereinsbesteuerung

#### Aktualisierte Auflage liegt vor

**D**ie Komplexität des deutschen Steuersystems macht auch vor eingetragenen Vereinen nicht halt. Als Hilfestellung für die Haus & Grund-Vereine hat Haus & Grund Deutschland ein Kompodium zur Vereinsbesteuerung erstellt. Nun liegt eine aktualisierte Auflage des Kompodiums vor.

Das Kompodium zur Vereinsbesteuerung gibt einen Überblick über die steuerlichen Grundlagen, wie die ertrags- oder umsatzsteuerliche Behandlung von Haus & Grund-Vereinen. Zudem fasst es die Besonderheiten, Ausnahmen und Sonderfälle zusammen, die das deutsche Steuerrecht für diese vorsieht.

Das Kompodium soll Ratgeber und erste Hilfestellung sein, damit die steuer- und vereinsrechtlichen Anforderungen an die Haus & Grund-Vereine abgeschätzt und bewältigt werden können.



Haus & Grund Deutschland  
 Kompodium zur Vereinsbesteuerung  
[Hier klicken](#)

### Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden

#### Neue Arbeitshilfe zur Aufteilung des Kaufpreises

**B**ei der Absetzung für die Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Abs. 4 bis 5a EStG) ist es in der Praxis häufig erforderlich, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück aufzuteilen. Es muss also der Kaufpreis für das Gebäude (das der Abnutzung unterliegt) und der Kaufpreis für das nicht abnutzbare Grundstück ermittelt werden. Für diese Aufteilung stellen die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Diese Arbeitshilfe wurde nun aktualisiert.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen

([Bundesfinanzhof, Urteil vom 10. Oktober 2000 – IX R 86/97](#)).

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern stellen eine Arbeitshilfe als Excel-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zudem stellen die Finanzbehörden eine Anleitung für die Anwendung der Arbeitshilfe zur Verfügung.

ZV



Arbeitshilfe  
[Hier klicken](#)



Anleitung  
 Arbeitshilfe  
[Hier klicken](#)

## II. Gesetzgebung

### Kommunalabgabengesetz

## Einführung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge

**B**isher konnten Gemeinden Grundstückseigentümer bei der Erneuerung bzw. Verbesserung der an das Grundstück angrenzenden Straßen nur zur Zahlung eines einmaligen Beitrags verpflichten. Durch eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes haben die Kommunen nun die Möglichkeit, jährlich wiederkehrende Straßenausbaubeiträge zu erheben. Diese werden dann (mit dem Eigenanteil der Kommune) zur Sanierung der Straßen verwendet. Für die Gemeinden besteht aber keine Pflicht zur Beitragserhebung in dieser Form. Die Änderung tritt mit Wirkung zum 1. April 2016 in Kraft.

Die wiederkehrenden Beiträge können für sämtliche Verkehrsanlagen des gesamten Gebiets oder einzelne, voneinander abgrenzbare Teile der Gemeinde erhoben werden. Neben den direkten Anliegern werden dadurch auch weitere Nutzer der Straße an den Kosten beteiligt.

Die Gemeinden und Landkreise sollen die voraussichtlich Beitragspflichtigen möglichst frühzeitig über beabsichtigte beitragsfähige Vorhaben und das Verfahren der Beitragserhebung informieren.

In der Erschließungsbeitragsatzung können die Gemeinden bestimmen, dass Erschließungsbeiträge bis zu einem Drittel des zu erhebenden oder bereits erhobenen Betrags erlassen wer-

den, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. März 2021 entstanden sind oder entstehen. Ab dem 1. April 2021 können für die Erschließung von Grundstücken 25 Jahre nach Beginn des ersten Straßenbaus keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Haus & Grund Bayern hatte sich in der Expertenanhörung im Bayerischen Landtag zu dieser Änderung des Kommunalabgabengesetzes gegen Beiträge für den Ausbau von Straßen ausgesprochen, auch in Form von wiederkehrenden Beiträgen. Die Ermächtigung der Gemeinden, Straßenausbaubeiträge zu erheben entspricht nicht mehr der Lebenswirklichkeit und belastet eine Bevölkerungsgruppe unverhältnismäßig. Die vollständige Stellungnahme von Haus & Grund Bayern können Sie im [Extranet](#) von Haus & Grund Bayern unter „Aktuelle Themen“ einsehen.



Gesetz  
zur Änderung des  
Kommunalabgabengesetzes  
[Hier klicken](#)

### Bundsmeldegesetz

## Änderungen bei Vermieterbestätigung geplant

**A**m 1. November 2015 wurde die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung des Mieters bei der zuständigen Meldebehörde wieder eingeführt. Dies hat zur Folge, dass Vermieter ihren Mietern den Ein- oder Auszug innerhalb von

zwei Wochen bestätigen müssen (siehe [Rundschreiben 9/2015](#)). Bei der praktischen Anwendung dieser neuen Vermieterpflichten sind bereits Unklarheiten aufgetreten, auch wurde unnötiger bürokratischer Aufwand



**erkannt. Deshalb liegt nun ein Entwurf zur Änderung des Bundesmeldegesetzes vor.**

Für private Vermieter sind folgende Änderungen relevant:

- » Die Anschrift des **Eigentümers** soll bei der Meldebescheinigung nicht mehr abgefragt werden, wenn der Eigentümer nicht der Vermieter ist.

» Der Vermieter soll nicht mehr verpflichtet sein, bei der **Abmeldung** des Mieters mitzuwirken.

» Es soll klargestellt werden, dass eine elektronische Bestätigung des Wohnungsgebers nur gegenüber der **Behörde**, nicht aber gegenüber dem Mieter abgegeben werden kann.

ZV



Entwurf eines  
Ersten Gesetzes zur Änderung des  
Bundesmeldegesetzes  
[Hier klicken](#)



Stellungnahme  
Haus & Grund Deutschland  
[Hier klicken](#)

## III. Rechtsprechung

### 1. Mietrecht

#### BGH:

#### Umlage der Betriebskosten durch Verweis auf veraltete Regelung möglich

**Z**u einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten müssen nicht sämtliche Betriebskosten im Mietvertrag aufgelistet werden. Es reicht aus, dass auf eine geltende Rechtsverordnung (aktuell die Betriebskostenverordnung) verwiesen wird, in der sämtliche Betriebskosten aufgelistet werden. Auch wenn bei Abschluss des Mietvertrags auf die „Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung“ verwiesen wird, ist der Mieter zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet, selbst dann wenn diese zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nicht mehr in Kraft war.

Die Mietvertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Ge-

bäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 556 Abs. 1 BGB).

Im zu entscheidenden Fall wurde der Mietvertrag am 27. April 2007 abgeschlossen. Der Mietvertrag enthält zu den Betriebskosten folgende Regelung:

„Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung (Abwasser, Gebühren, Steuern, Versicherung etc) 100 EUR. [...] Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.“

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags war die genannte Anlage nicht mehr in Kraft. Die Mietvertragsparteien streiten deshalb darüber, ob die Mieterin zur Tragung von Betriebskosten verpflichtet war.



Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Mieterin zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet war. Zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete sei keine Aufzählung der einzelnen Betriebskosten notwendig. Insoweit sei ausreichend, dass – soweit es nicht um „sonstige“ Betriebskosten geht – auf die Betriebskosten gemäß der „Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung“ verwiesen wird. Es sei unschädlich, dass im zu

entscheidenden Fall auf eine aufgehobene Regelung Bezug genommen werde. Die Bestimmung sei dahin auszulegen, dass die Mieterin die Betriebskosten nach dem Betriebskostenkatalog der nun geltenden Betriebskostenverordnung zu tragen habe.

Urteil  
 10. Februar 2016  
 VIII ZR 137/15



Sie möchten die  
 Entscheidung lesen?  
[Hier klicken](#)

## BGH:

### Änderung der Miete verlangt bei langfristigen Mietverträgen Schriftform

**S**oll das Kündigungsrecht in einem Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden, muss der Mietvertrag schriftlich geschlossen werden (§ 550 S. 1 BGB). Die Schriftform ist nur gewahrt, wenn im Mietvertrag alle wesentlichen Vertragsbedingungen festgehalten werden, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete, die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses. Diese Schriftform muss auch bei geringfügigen Änderungen des Mietvertrags eingehalten werden.

Im zu entscheidenden Fall wurde im Jahr 2001 ein Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Zahnarztpraxis abgeschlossen, dem im Jahr 2005 ein neuer Mietvertrag folgte. Als Vertragsende wurde der 30. April 2020 vereinbart. Kurz nach Abschluss des Mietvertrags im Jahr 2005 wurde eine Mieterhöhung in Höhe von 20 Euro vereinbart, dies jedoch nur auf dem Mietvertragsexemplar der Mieter vermerkt. Die Mieter kündigten das Mietverhältnis zum 31. Juli 2013. Umstritten war, ob das Mietverhältnis bereits vor dem 30. April 2020, also dem vereinbarten Vertragsende, gekündigt werden konnte.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass das Mietverhältnis unter Umständen bereits vor dem vereinbarten Vertragsende gekündigt werden konnte. Für wesentliche Vertragsbedingungen, zu denen auch die Miethöhe zähle, sei die nach § 550 BGB geforderte Schriftform nur gewahrt, wenn diese sich aus dem Mietvertrag selbst ergebe. Dies gelte nicht nur bei Abschluss, sondern auch bei Veränderungen des Vertrags. Dauerhafte Änderungen der Miete seien daher stets schriftlich zu vereinbaren, selbst dann, wenn die Veränderung nur geringfügig sei. Die Schriftform schütze in erster Linie den Grundstückserwerber. Für diesen sei die Höhe der Miete – gleich in welchem Ausmaß – von grundlegender Bedeutung. Auch spreche das Gebot der Rechtssicherheit dafür, dass die Schriftformanforderung auch gegenüber geringfügigen Veränderungen der Miete anzuwenden ist. In Anbetracht der Vielfalt der Mietverhältnisse sei es kaum möglich eine Grenze festzulegen, bis zu der eine Mietänderung nicht wesentlich sei.

Urteil  
 25. November 2015  
 XII ZR 114/14



Sie möchten die  
 Entscheidung lesen?  
[Hier klicken](#)



## 2. Wohnungseigentumsrecht

### BGH:

#### Wohnungseigentümergeinschaft darf Grundstück erwerben

**E**ine Wohnungseigentümergeinschaft darf ein Grundstück erwerben, wenn dieses Grundstück in einem engen Bezug zu den Wohnungen steht – auch wenn einzelne Eigentümer dagegen sind. Überstimmte Eigentümer müssen sich einem entsprechenden Mehrheitsbeschluss beugen.

Im zu entscheidenden Fall stehen einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus 31 Wohneinheiten besteht, auf dem gemeinsamen Grundstück nur sechs Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplätze sind in der Teilungserklärung bestimmten Wohnungen zugeteilt. Den anderen Wohnungen wurde jeweils ein Stellplatz auf dem Nachbargrundstück zugeordnet. Durch eine Baulast wurde der Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft diese Stellplätze zur Verfügung zu stellen. In der Folgezeit wechselte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Die neue Eigentümerin widersetzte sich einer weiteren unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks und bot den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000 Euro betragen und in Höhe von 15 % von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 % von den Eigentümern der Wohnungen getragen werden, denen ein Stellplatz auf dem Nachbargrundstück zugeordnet ist. Eine Eigentümerin war damit nicht einverstanden und zog vor Gericht.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Beschlüsse über den Erwerb des Grundstückes zur Erhaltung der Pkw-Stellplätze und über die Verteilung der Kosten des Erwerbs nicht zu beanstanden sind. Den Wohnungseigentümern fehlte insbesondere nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie könnten grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung, da das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden sollte. Die benachbarte Fläche habe seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz gedient und – über die Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Allerdings gewähre die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichte sie die Eigentümerin des Nachbargrundstücks, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden, entspreche dies ordnungsmäßiger Verwaltung.

Urteil  
18. März 2015  
V ZR 75/15



Sie möchten die  
Pressemitteilung lesen?  
[Hier klicken](#)



### 3. Nachbarrecht

#### BGH:

#### Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts

**D**ie Einräumung eines Notwegerechts über das Grundstück des Nachbarn setzt voraus, dass die ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks die Einräumung notwendig macht. Bei einem Wohngrundstück setzt eine ordnungsmäßige Grundstücksbenutzung voraus, dass das Grundstück mit einem Kraftfahrzeug erreicht werden kann. An dieser Erreichbarkeit fehlt es nicht bereits dann, wenn das Kraftfahrzeug nicht bis vor den Eingangsbereich des auf dem Grundstück stehenden Gebäudes fahren kann.

Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden (§ 917 BGB).

Im zu entscheidenden Fall ist ein Wohnhaus von der öffentlichen Straße aus nur über eine Treppe zugänglich. Zwischen dem Zugang und der öffentlichen Straße besteht ein Höhenunterschied von ca. acht Metern. Die zu dem Haus gehörenden Garagen liegen auf dem Höhenniveau der öffentlichen Straße. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Wohnungseigentumsanlage, die über einen Zufahrtsweg zu einer anderen öffentlichen Straße verfügt. In der Vergangenheit wurde dieser Weg auch als Zufahrt zu dem Wohnhaus genutzt, ohne dass dies vertraglich oder dinglich abgesichert war. Auf dem Grundstück, das zu dem Wohnhaus gehört, befindet sich ein Kfz-Stellplatz, der nur über diesen Weg zu erreichen ist. Die Eigentümer des Wohnhauses wurden nun von Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage aufgefordert, die Nutzung des Weges zu unterlassen. Die Eigentümer des Wohnhauses verlangen deshalb von den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage die Einräumung eines Notwegerechts.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass die Eigentümer des Wohnhauses keinen Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts haben. Nur wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehle, könne der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Diese Voraussetzungen lägen im zu entscheidenden Fall nicht vor. Bei einem Wohngrundstück setze eine ordnungsmäßige Grundstücksbenutzung in der Regel voraus, dass das Grundstück mit einem Kraftfahrzeug erreicht werden kann. An dieser Erreichbarkeit fehle es aber nicht bereits dann, wenn das Kraftfahrzeug nicht bis vor den Eingangsbereich des auf einem Grundstück stehenden Gebäudes fahren kann. Ausreichend sei es, dass an das Grundstück herangefahren werden kann und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise erreicht werden kann. Dass im zu entscheidenden Fall das Erreichen des Hauseingangs durch die Nutzung des Zufahrtswegs zur Wohnungseigentumsanlage leichter möglich wäre, rechtfertige kein Notwegerecht. Da es auf die persönlichen Bedürfnisse des jeweiligen Eigentümers nicht ankomme, sei es auch rechtlich unerheblich, dass die Kläger mit 70 bzw. 83 Jahren in absehbarer Zeit die Treppe nicht mehr benutzen können.

Die Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage hätten ihre Ansprüche auch nicht dadurch verwirkt, dass sie von 1979 bis 2013 untätig geblieben sind. Hierdurch würden diese nicht das Recht verlieren, die Gestattung zu widerrufen und anschließend Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Urteil  
 22. Januar 2016  
 V ZR 116/15



Sie möchten die  
 Entscheidung lesen?  
[Hier klicken](#)