

INFORMATIONEN
IMMO NEWS

STEUERN UND RECHT

AUSGABE 1/2021



UNSERE THEMEN

[Die WEG-Reform 2020 und ihre Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz](#)

[Der Lockdown und seine Folgen für den Gewerbeimmobilienmarkt](#)

[Novelle des Erneuerbare Energien Gesetzes \(EEG\)](#)

[Höhere Kosten für Klimaschutz – Entlastung beim Wohngeld](#)

[Baumfällen und Entsorgen von Bäumen gehört zur Gartenpflege](#)

[Gewerbesteuerpflicht ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften](#)

[Bundesregierung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz](#)

Die WEG-Reform 2020 und ihre Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz

Nach mehr als 10 Jahren wurde nun mit Wirkung zum 1.12.2020 das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) einer Reform unterzogen. Die neuen Vorschriften bringen deutliche Veränderungen für die WEG-Verwalter und die Wohnungseigentümer mit sich.

Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung werden vereinfacht

Eine der wesentlichen Änderungen besteht vor allem für die Entscheidung über Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden auch ohne Zustimmung aller Eigentümer möglich. Teuer werden können die jetzt geltenden gesetzlichen Ansprüche auf den Einbau von einer Ladestation für Elektrofahrzeuge, barrierefreien Zugang, bauliche Maßnahmen zum Einbruchschutz und auf einen Glasfaseranschluss.

Änderungen in der Verwaltung

Gerade in kleineren Einheiten hat man oft einen Miteigentümer zur Verwaltung gewählt. Auf einen Sachkundausweis kam es nicht so an. Das kann auch in Zukunft weiter so laufen, wenn man sich einig ist. Nach dem neuen Gesetz hat aber jeder Eigentümer zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform das Recht, einen mit Sachkunde zertifizierten Verwalter zu bestellen.

Gleichzeitig sind die Rechte des Verwalters erweitert, der jetzt in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen, wie kleine Reparaturarbeiten oder den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen, entscheiden kann. Zu den erweiterten Rechten des Verwalters gehört auch die Vertretungsmacht der Eigentümergemeinschaft, z.B. beim Abschluss von Darlehensverträgen oder Kaufverträgen (nach vorangegangenem Beschluss der Wohnungseigentümer). Verwalter müssen sich darauf einstellen, dass Wohnungseigentümer jetzt ein gesetzliches Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen haben. Eigentümerversammlungen werden schneller, weil die Entscheidung zu Kostenübernahmen über einfache Mehrheiten geregelt wird.

Die bisher festgelegte Zahl von 3 Beiräten kann zukünftig flexibler per Beschluss festgelegt werden. Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Neu ist, dass der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen hat, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstel-

lung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Eigentümer können nach der WEG-Reform die Verwalter ohne Angabe von Gründen abberufen. Der Verwaltervertrag endet spätestens 6 Monate nach der Abberufung.

Worauf müssen sich Wohnungseigentümer einstellen

Einer erfreulichen und zeitgemäßen Entwicklung zufolge können Eigentümer zukünftig auch online an den Eigentümerversammlungen teilnehmen. Eine besondere Bedeutung bekommt aber die Tatsache, dass Versammlungen künftig unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer beschlussfähig sein werden.

Die Beschlussammlung bleibt weiterhin bestehen

Die Wohnungseigentümer können Beschlüsse fassen, die von den gesetzlichen Regelungen oder vom Inhalt der Teilungserklärung abweichen. Da diese Beschlüsse nicht ins Grundbuch eingetragen werden, stellt die Beschlussammlung eine Dokumentation aller Beschlüsse der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft dar.

Damit werden Wohnungseigentümer, Verwalter (bzw. nach einem Wechsel auch der neue Verwalter) und potentielle Käufer von Eigentumswohnungen in die Lage versetzt, sich in übersichtlicher Form über die gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und etwaigen damit verbundenen Gerichtsentscheidungen zu informieren.

Die Anfechtung von Beschlüssen richtet sich in Zukunft gegen die Gemeinschaft und nicht mehr gegen einzelne Wohnungseigentümer.

Nach der WEG-Reform werden alle Freiflächen wie Stellplätze oder auch Terrassen zum Sondereigentum gezählt.

Härter wird es für Eigentümer, die ihre Pflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft verletzen. Das kann nach dem neuen WEG bis zur Entziehung des Wohneigentums führen.

[Link zum neuen Gesetz](#)

Der Lockdown und seine Folgen für den Gewerbeimmobilienmarkt



Mit dem aktuellen Lockdown und seinen Vorgängern im Jahr 2020 greift der Staat brachial ins Gewerbemiet- und Vertragsrecht ein. In der Schlussakte der Konferenz zwischen Bund und Ländern am 13.12.20 heißt es ganz am Schluss: Für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, wird gesetzlich vermutet, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage

darstellen können. Damit werden Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht. Diese Aussage zielt klar auf den § 313 BGB. Die Norm erlaubt, Verträge anzupassen, wenn das Festhalten daran für eine Partei aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist. Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) will jetzt verankern, dass amtliche Beschränkungen "infolge der Covid-19-Pandemie regelmäßig eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellen". Zur Verstärkung des Ganzen sollte der Bundestag noch in 2020 ein Gesetz zum Thema Störung der Geschäftsgrundlage als Grund für Mietabzüge in Corona-Zeiten beschließen.

Dazu wurde auch gleich ein Gutachten beim Wissenschaftlichen Dienst in Auftrag gegeben. Das Gutachtergremium legt rechtliche Stellungnahmen und Informationen für die Entscheider in der Regierung vor.

Über die Frage, ob durch die COVID-19-Pandemie bedingte Entwicklungen im Bereich des Gewerbemiet- und Pachtrechts als Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB bewertet werden können und inwieweit § 313 BGB neben den im Rahmen der Pandemie geschaffenen besonderen Regelungen anwendbar ist, wird im rechtswissenschaftlichen Schrifttum derzeit rege erörtert.

Bis es zu einem Gesetz kommt und sich aus der Rechtsprechung heraus Normen entwickeln, dürfte wohl noch Zeit vergehen. Bis dahin gilt es, die Probleme vor Ort in der Praxis individuell zu klären.

Welche Möglichkeiten bieten sich in der Verhandlung Mieter und Vermieter / Pächter und Verpächter an, wenn die Mietzahlung in Gefahr ist? Grundsätzlich kommt es im Einzelfall beispielsweise darauf an:

- Ist der Vermieter solvent oder ist die Miete ein wichtiger Bestandteil seiner Immobilienfinanzierung und wirkt sich die ausfallende Miete auch für den Vermieter zur Existenzbedrohung aus?
- Welche Chancen bieten die Gewährung von Teilzahlungen oder eine Stundung der Zahlungsverpflichtung?
- Kann eine Herabsetzung oder Aufhebung einer Verbindlichkeit erfolgen?
- Selbst ein vorübergehender Verzicht erscheint verhandelbar
- Möglich wäre auch die Zusage des Mieters/Pächters zur Übernahme der Kosten für eine spätere Investition.

Novelle des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG)



Im Schatten der Aufmerksamkeit auf Corona hat der Bundestag noch kurz vor Weihnachten die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes verabschiedet. Die Neufassung sieht für 2021 insbesondere den Ausbau von Solarstrom vor.

Unabhängig von der Coronakrise war das Jahr 2020 für die Erträge des Erneuerbaren ein Boomjahr. Denn rund 46 Prozent des Stromverbrauchs in Deutschland dürften aus erneuerbaren Energien kommen. Nicht zuletzt durch diesen An Schub setzt die Politik mit dem neuen EEG anspruchsvollere Ziele für die kommenden Jahre. Bis 2030 soll der Ökostromanteil auf mindestens 65 Prozent steigen. Und das wird kaum ausreichen, bedenkt man den geplanten Ausstieg aus der Atomenergie und den fossilen Brennstoffen oder dem parallelen Zuwachs an elektrisch betriebenen Fahrzeugen.

Das EEG, vor 20 Jahren ins Leben gerufen, zeigt die Schatten seines Alters. Das ursprüngliche Ziel, Energieunternehmen dazu zu bewegen, vorrangig Ökostrom abzunehmen, füllte schnell die Kassen der Betreiber von Wind-, Solar- oder Biogasanlagen. Denn die erhalten für die Erzeugung von Strom eine feste Einspeisevergütung, was dazu beitrug, dass die Strompreise für die Verbraucher, die über die EEG-Umlage die Vergütung zahlen müssen, völlig aus dem Ruder liefen.

Mit dem neuen EEG soll nun der Anteil der Erneuerbaren durch mehr Solarstrom, durch Anreize vor allem für kleine Solaranlagen auf Hausdächern gefördert werden. Weitere Massnahmen: Befreiung von der EEG-Umlage, Mieterstrommodelle, bessere Bedingungen für Altanlagen, die nach 20 Jahren aus der EEG-Förderung fallen. Und um Windräder attraktiver zu machen, sollen Standortgemeinden zukünftig stärker finanziell profitieren.

Die EEG-Umlage auf den Strompreis ist seit 1.1.2021 auf 6,5 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt und sinkt damit leicht. Im Gegenzug müssen sich Verbraucher seit 1.1.21 auf die CO₂-Bepreisung für Verkehr und Gebäude einstellen. Seit 1. Januar 2021 werden klimaschädliche fossile Brennstoffe mit einem Preis von 25 Euro pro Tonne CO₂ belegt. Damit verteuern sich Öl und Diesel um 7,9 Cent pro Liter, Benzin um 7 Cent pro Liter und Erdgas um 0,6 Cent pro Kilowattstunde. (pm bmwi.bund/IARD/HK)

Höhere Kosten für Klimaschutz – Entlastung beim Wohngeld

Der Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid beim Heizen mit Öl oder Erdgas hat seit Januar 2021 erstmals einen Preis. Um soziale Härten zu vermeiden, entlastet die Bundesregierung ebenfalls ab Januar 2021 Wohngeldempfänger bei den Heizkosten. Mehr als 600.000 Haushalte können davon profitieren.

Bund und Länder erhöhen seit Januar 2021 die Mittel für das Wohngeld um zehn Prozent - zeitgleich zum Einstieg in die Bepreisung des klimaschädlichen Kohlendioxids (CO₂). Da die Energiekosten deutlich steigen werden, will die Bundesregierung soziale Härten vermeiden. Deshalb sollen Haushalte, die Wohngeld erhalten, gezielt bei den Heizkosten entlastet werden.

Zuschlag zur Miete

Die Entlastung durch das Wohngeld beträgt ab 2021 jährlich 120 Millionen Euro. Die Bundesregierung hat dafür im Gesetz eine pauschale CO₂-Komponente beim Wohngeld eingeführt - gestaffelt nach Haushaltsgröße. Sie geht als Zuschlag zu der zu berücksichtigenden Miete in die Wohngeldberechnung ein.

Die individuelle Höhe des zusätzlichen Wohngeldes hängt von der Haushaltsgröße und vom Einkommen des Haushalts ab. Bei Haushalten mit besonders niedrigen Einkommen fällt im Sinne der Zielgenauigkeit das zusätzliche Wohngeld höher aus.

Im Durchschnitt beträgt das zusätzliche Wohngeld im Jahr 2021 voraussichtlich durchschnittlich rund 15 Euro monatlich. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen bis zu 3,60 Euro hinzu. Das Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte mit geringem eigenen Einkommen. (bundesregierung)

Baumfällen und Entsorgen von Bäumen gehört zur Gartenpflege



Zum Deutschen Mietrecht gehört auch eine umfangreiche Betriebskostenverordnung und diese deckt mit **§ 2 Nr. 10 BetrKV** auch die Umlagefähigkeit für die Kosten vom Fällen und Entsorgen von Bäumen ab. So jedenfalls sieht es das Landgericht München I in einer aktuellen Entscheidung (31 S 3302/20). Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der/die jeweilige Mieter/in aufkommen müsse.

Die Parteien stritten über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbenen Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße, den Aufwand für Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts.

Nach Auffassung des Gerichts bezwecke § 2 BetrKV die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien.

Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite. Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handele sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle.

Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.
Quelle PM LG München

Gewerbesteuerpflicht ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften



Es ist ein beliebtes Gestaltungsmodell: Strukturierung von Investments einer ausländischen Gesellschaft in deutsche Immobilien, ohne dass Gewerbesteuer auf die Vermietungseinkünfte anfällt. Gewerbesteuer fällt in der Regel nur an, wenn eine inländische Betriebsstätte vorhanden ist. Ein aktuelles Urteil des Finanzgerichts Berlin/Brandenburg (9 K 11108/17) zieht aber jetzt alle Aufmerksamkeit auf sich, zumal die

Angelegenheit jetzt beim Bundesfinanzhof (I R 10/20) weiter verhandelt wird.

Das Finanzgericht Berlin/Brandenburg vertritt die Auffassung, dass zwar weder das Grundstück, noch das Gebäude, wenn sie lediglich vermietet oder verpachtet sind keine Voraussetzungen für eine Betriebsstätte sind. Im vorliegenden Fall liegen aber die Voraussetzungen für eine inländische Betriebsstätte vor, weil eine Dienstleistungsgesellschaft bzw. Managementgesellschaft vor Ort in ihren Räumen vertraglich abgesicherte dispositive Aufgaben im Inland übernimmt. Mit viel Spannung wird daher jetzt der Ausgang des Verfahrens am BFH erwartet.
Quelle: FG Berlin/Brandenburg

Bundesregierung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz

Schnelleres Aktivieren von Bauland und mehr bezahlbarer Wohnraum – darauf zielt die Bundesregierung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ab, das sie als Entwurf (19/24838) vorgelegt hat. Im Kern setzt sie damit Beschlüsse der Baulandkommission um und stärkt die Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden und Städte.

So würden die Vorkaufsrechte für Kommunen gestärkt, heißt es in dem Entwurf. Künftig könne eine Kommune dieses Recht geltend machen, wenn “auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht”. Außerdem werde ein neues Vorkaufsrecht für un- beziehungsweise geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt. Weiter soll es in Bebauungsplänen möglich sein, Flächen für den sozialen Wohnungsbau festzulegen.

Befristet werden soll die Verlängerung des Paragraphen 13b BauGB, mit dem leichter im Außenbereich gebaut werden kann. Diese Befristung solle “bis zum 31. Dezember 2022 beziehungsweise 2024” gelten. Auch für den Innenbereich sind Erleichterungen im Planungs- und Genehmigungsprozess vorgesehen; außerdem ist die Einführung einer neuen Gebietskategorie vorgesehen, das “Dörfliche Wohngebiet”. Mit Letzterem soll das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen leichter möglich werden.

Gerungen haben die Koalitionäre vor allem um einen Passus im Gesetzentwurf, der das Umwandlungsverbot ausweitet. Künftig soll gelten, dass Umwandlungen in bestimmten Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden.

Quelle: Deutscher Bundestag, hib-Nr. 1340/2020