



UNSERE THEMEN

[Immobilienmakler muss von riskanten Geschäften abraten](#)

[Berücksichtigung der Erhaltungsrücklage bei der Grunderwerbsteuer](#)

[Gewerberaumiete für geschlossenes Geschäft im Corona-Lockdown](#)

[Corona-Einschränkungen für Gewerberaumnutzung sind kein Mietmangel](#)

[Bundestag hat Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet](#)

[Klimaneutral bis 2045: Bundesregierung verabschiedet neues Klimaschutzgesetz](#)

[Neue Regeln für den Energieausweis](#)

[Miete unter Verwandten - Mietspiegel ist maßgeblich für Werbungskosten](#)

[Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen und vergleichbaren Blockheizkraftwerken](#)

Immobilienmakler muss von riskanten Geschäften abraten

Ein Immobilienmakler hat die Pflicht, seinen Auftraggeber vor möglichen Risiken beim Grundstücksgeschäft zu warnen.

Hat er Zweifel an der Zahlungsfähigkeit eines Interessenten, muss er dem Verkäufer sogar vom Verkauf abraten. Kommt der Kaufvertrag deswegen nicht zustande und entstehen dem enttäuschten Interessenten daraufhin finanzielle Schäden, haftet der Makler hierfür nicht. Das hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts entschieden.

Im konkreten Fall war der Makler von einem Grundstückseigentümer mit dem Verkauf einer Immobilie im Landkreis Bad Dürkheim beauftragt worden. Eine Frau aus Neustadt a.d. Weinstraße meldete sich, besichtigte das Anwesen und führte mit dem Eigentümer Verkaufsgespräche. Ein Kaufvertrag kam dann aber nicht zustande und das Haus wurde schließlich an einen anderen Interessenten veräußert.

Die enttäuschte Neustadterin war nunmehr der Meinung, dass der Makler den Abschluss des Vertrages mit ihr zu Unrecht vereitelt habe. Er habe nicht das Recht gehabt, dem Verkäufer von dem Geschäft abzuraten. Sie verlangte deshalb Ersatz der Aufwendungen, die ihr im Vertrauen auf den Kauf entstanden seien. Schließlich sei sie sich bereits per Handschlag mit dem Verkäufer einig gewesen. Der Makler habe ihr auch mitgeteilt, dass sie schon mit den Vorbereitungen für den Umzug beginnen könne. Sie habe deshalb ihr eigenes Anwesen, in dem sie bisher gewohnt habe, bereits ausgeräumt und später wieder einräumen müssen, wofür Kosten in Höhe von knapp 30.000 Euro entstanden seien. Ihre Umzugshelfer hätten hierfür insgesamt über 2.100 Stunden benötigt. Die Klage hatte jedoch keinen Erfolg.

Es sei die Pflicht eines Maklers, so die Kammer, über die Bonität eines möglichen Vertragspartners aufzuklären und auf entsprechende Zweifel hinzuweisen. Im konkreten Fall habe kurz vor dem geplanten Termin beim Notar noch keine Finanzierungsbestätigung vorgelegen und die Finanzierung der Kaufnebenkosten sei von einer Bank abgelehnt worden. Zudem sei der Schaden aufgrund eigenen Verhaltens der Frau entstanden, weil sie zu früh mit den Vorbereitungen für den Umzug begonnen habe. Der Kauf einer Immobilie könne aus einer Vielzahl von Gründen bis zum Notartermin immer

noch scheitern. Letztlich erachtete die Kammer auch die geltend gemachte Anzahl der Arbeitsstunden für überhöht und nicht nachvollziehbar. Etwaige Kosten für das Aus- und Einräumen des Hauses muss die Frau damit selber tragen.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig, es kann Berufung zum Pfälzischen Oberlandesgericht in Zweibrücken eingelegt werden.

(Pressemitteilung des LG Frankenthal v. 26.05.2021)

Berücksichtigung der Erhaltungsrücklage bei der Grunderwerbsteuer

Mit Urteil vom 16. September 2020, II R 49/17 BStBl XXX hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass beim Erwerb von Teileigentum der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung (neue Begrifflichkeit gem. § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG seit dem 1. Dezember 2020 „Erhaltungsrücklage“) zu mindern ist. Die Urteilsgrundsätze gelten auch beim Erwerb von Wohnungseigentum. Mit Rücksicht auf das Urteil des BFH und im Hinblick auf die bisherige abweichende Verwaltungsübung sind die Grundsätze dieses Urteils beim Erwerb von Teileigentum oder Wohnungseigentum nur anzuwenden, wenn der Notarvertrag nach dem Tag der Veröffentlichung im Bundessteuerblatt des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 16. September 2020 - II R 49/17 geschlossen worden ist.

(Erlass BMF zu BFH Urteil II R 49/17)



Gewerberaumiete für geschlossenes Geschäft im Corona-Lockdown

Das OLG Dresden hat entschieden, dass für ein von staatlicher Schließungsanordnung aufgrund von Corona-Schutzmaßnahmen betroffenes Ladenlokal ein angepasster Mietzins zu zahlen ist.

Die Beklagte, die einen Textileinzelhandel betreibt, hat die Miete für den Monat April 2020 unter Berufung darauf nicht gezahlt, dass sie in der Zeit vom 19. März 2020 bis einschließlich 19. April 2020 ihr Geschäft aufgrund der Allgemeinverfügungen des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt vom 18. bzw. 20. März 2020 nicht öffnen konnte. Sie ist der Ansicht, dass die Miete für den Zeitraum der Schließung auf "Null" reduziert sei und beruft sich dabei auf einen Mangel des Mietobjekts (§ 536 BGB), hilfsweise auf Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung (§ 326 BGB) und höchsthilfsweise auf eine Reduzierung der Miete im Wege der Anpassung des Mietvertrages nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Das Landgericht Chemnitz hat die Beklagte mit dem angefochtenen Urteil zur Zahlung der vollständigen Miete verurteilt.

Die hiergegen eingelegte Berufung der Beklagten hatte vor dem Oberlandesgericht teilweise Erfolg.

Der für Gewerberaumiete zuständige 5. Zivilsenat geht davon aus, dass es auf das Vorliegen eines Mangels des Mietobjekts nicht ankomme und die Vorschriften der Unmöglichkeit keine Anwendung fänden. Allerdings sei infolge des Auftretens der Corona-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnung aus den Allgemeinverfügungen vom 18. bzw. 20.03.2020 eine Störung der (großen) Geschäftsgrundlage i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB des Mietvertrages vom 13./26.09.2013 eingetreten, welche eine Anpassung des Vertrages dahin auslöse, dass die Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte reduziert werde. Eine Reduzierung der Kaltmiete um 50% sei gerechtfertigt, weil keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorhergesehen habe. Es sei daher im vorliegenden Fall angemessen, die damit verbundene Belastung gleichmäßig auf beide Parteien zu verteilen.

Gegen das Urteil kann das Rechtsmittel der Revision eingelegt werden.

(Pressemitteilung des OLG Dresden Nr. 9/2021 v. 25.02.2021)

Coronabedingte Einschränkungen für Gewerberaumnutzung sind kein Mietmangel

Die beschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Gewerberäumen während des ersten Lockdowns stellen keinen zur Minderung der Miete berechtigenden Mangel der Mietsache dar. Ein Anspruch auf Anpassung der Miethöhe über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist möglich, aber im Urkundenprozess mit den dort zulässigen Beweismitteln nicht beweisbar. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) hat deshalb mit einer aktuellen Entscheidung die gerichtliche Verurteilung zur vollen Mietzahlung bestätigt.

Ein Vermieter von Gewerberäumen forderte rückständige Gewerberaumiete für ein Geschäft in Bad Homburg für die Monate April, Mai und Juni 2020 während der Zeit des ersten Lockdowns. Aufgrund der Vierten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus war der beklagten Mieterin die Nutzung der Räume vom 18.3. bis 19.4.2020 unmöglich und in der Zeit vom 20.4.2020 an nur sehr eingeschränkt möglich. Die Umsätze der Beklagten brachen ab März ein. Einer Bitte nach Mietminderung kam der Vermieter nicht nach. Die Beklagte zahlte die Miete in der Zeit April bis Juni 2020 nur teilweise. Der Vermieter hat daraufhin im Wege des Urkundsprozesses unter Vorlage des Mietvertrages die ausstehenden Mietbeträge eingeklagt. Auch die Berufung in der 2. Instanz vor dem OLG brachte der Beklagten keinen Erfolg. Die vertraglich geschuldete Miete sei in dem hier zu beurteilenden Zeitraum aus keinem rechtlichen Grund

herabgesetzt. Die Mietsache habe insbesondere keinen zur Minderung berechtigten Mangel aufgewiesen. Die Räume seien zu dem vertraglich vereinbarten Gebrauch weiterhin tauglich gewesen. Die „behördlich angeordneten Einschränkungen wirkten sich nicht objektbezogen aus, sondern bezogen sich inhaltlich auf den Betrieb der Beklagten als Mieterin“. Die Klägerin schuldet, so das OLG weiter, „allein die Möglichkeit, in den überlassenen Räumen einen Geschäftsbetrieb zu führen, nicht aber in irgendeiner Weise die Überlassung des Betriebs selbst“. Der vereinbarte Nutzungszweck für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts habe lediglich die gestattete Nutzung präzisiert. Durch die behördlichen Beschränkungen sei dieser vereinbarte Nutzungszweck selbst nicht untersagt worden, sondern nur die Art der Durchführung des Geschäftsbetriebs. (www.rv.hessenrecht.hessen.de)

Bundestag hat Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet

Der Bundestag hat am 7.5.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Die Kommunen können damit nun zum Beispiel Baulücken und brachliegende Flächen schneller und flexibler nutzen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz enthält unter anderem folgende Neuerungen:

Erleichterungen für den Wohnungsbau: Baugenehmigungsbehörden können leichter Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität, um Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern. Dafür werden die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte: Den Gemeinden werden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte eingeräumt. Als Eigentümer können sie so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Kommunen können zudem Grundstücke in Zukunft leichter zum Verkehrswert erwerben.

Erweiterung des Baugebots: Um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können, wurde das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erweitert. Künftig besteht dort die Möglichkeit, dem Eigentümer eine Wohnbebauung vorzuschreiben. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

Sektoraler Bebauungsplan: Mit einem neuen Bebauungsplantyp erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, um einen Bauleitplan gezielt nur für den Wohnungsbau aufzustellen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: In angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümern und insbesondere Kleineigentümern gleichermaßen. Das Genehmigungserfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. In bestimmten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

Quelle: PM bmi.bund

Bundesregierung verabschiedet neues Klimaschutzgesetz

Die Bundesregierung hat am 12. Mai das neue Klimaschutzgesetz verabschiedet. Ziel ist, Deutschland bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Der Weg ist dabei das Ziel. In verbindlichen Zwischenschritten soll die Re-

duktion von Treibhausgasen bis 2030 bereits um 65 % im Vergleich zu 1990 erfolgen.

Bislang hatte die Bundesregierung bis 2050 angestrebt, nur noch so viele Treibhausgase auszustoßen, wie wieder gebunden werden können. Dieses Ziel der Treibhausgasneutralität wird mit dem neuen Gesetz um fünf Jahre vorgezogen.

Die Klimaschutzanstrengungen sollen so bis 2045 fairer zwischen den jetzigen und künftigen Generationen verteilt werden. Dazu hatte das Bundesverfassungsgericht die Bundesregierung Ende April mit einem Urteil verpflichtet. Die Bundesregierung will in den kommenden Wochen ein Sofortprogramm mit ersten Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele auf den Weg bringen. Das geht aus einem begleitenden Beschluss des Bundeskabinetts hervor. Darin vorgesehen ist unter anderem auch, dass Vermieter künftig die Hälfte der Kosten für den seit 1. Januar geltenden CO₂-Preis auf Öl und Gas tragen sollen. Bisher gilt die CO₂-Abgabe rechtlich als Bestandteil der Heizkosten, damit konnte sie von den Vermietern vollständig auf die Mieter abgewälzt werden.



Neue Regeln zum Energieausweis

Seit dem ersten Mai muss der Energieausweis für Haus oder Wohnung zusätzlich Auskunft über den CO₂-Fußabdruck des Objekts geben. Diese Vorschrift aus dem neuen Gebäudeenergiegesetz gilt für alle Energieausweise, die ab dem 1. Mai erstmals oder nach Ablauf ihrer zehnjährigen Gültigkeit erneut ausgestellt werden müssen.

Schließlich dient der Ausweis zur Vorlage gegenüber Kauf- oder Mietinteressenten. Das muss schon bei der Besichtigung geschehen, nicht erst bei der Vertragsverhandlung. Die Pflicht trifft jetzt auch explizit Immobilienmakler, nicht mehr nur die Eigentümer. Die Angabe zur Höhe der Treibhausgas-Emissionen ist ab Mai sowohl für einen Energiebedarfsausweis, als auch für einen Energieverbrauchsausweis Pflicht. Dafür wird die Höhe der CO₂-Emissionen aus dem Primärenergiebedarf des Gebäudes errechnet, wenn es sich um einen Bedarfsausweis handelt. Beim Verbrauchsausweis

dienen die tatsächlichen Verbrauchswerte als Berechnungsgrundlage. Wer einen Verbrauchsausweis ausstellt, muss zukünftig auch das Gebäude persönlich ansehen, entweder vor Ort oder durch Fotos. Es muss sich um qualifizierte Fachleute handeln. Die energetische Qualität des Gebäudes muss detailliert beschrieben werden. Dazu gehört der Hinweis auf inspektionspflichtige Klimaanlage und das Datum der nächsten fälligen Untersuchung.

Quelle: PM Haus und Grund



Miete unter Verwandten: Mietspiegel ist maßgeblich für den Ansatz der Werbungskosten

Die Mieten sind in vielen Ballungsgebieten für Normalverdiener nicht bezahlbar und das Angebot an Mietwohnungen wird auch immer schmaler. Viele suchen deshalb Unterschlupf bei Verwandten. Bei einem Mietverhältnis unter Verwandten ist immer darauf zu achten, dass dies einem Fremdvergleich standhält. Damit alle Vereinbarungen überprüfbar sind, sollten sie schriftlich festgehalten werden. Seit 2021 wurde die Aufteilungsgrenze in Bezug auf die Miethöhe jedoch herabgesetzt. Anders als im vom Bundesfinanzhof verhandelten Fall liegt die Grenze nicht mehr bei 66 %, sondern bei 50 %. Das heißt, die mit den Verwandten vereinbarte Miete muss mindestens 50 % der ortsüblichen Miete betragen. Ist dies der Fall, können Vermieter Werbungskosten aus dem Objekt vollständig steuerlich geltend machen.

Den Maßstab für die ortsübliche Miete bildet grundsätzlich der Mietspiegel. Nur in Ausnahmefällen können die Finanzämter auch den Mietpreis einer Vergleichswohnung nutzen. Kann ein Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann die ortsübliche Marktmiete z.B. mit Hilfe eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank der Gemeinde oder unter Zugrundelegung der Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen ermittelt werden; jeder dieser Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.

Quelle: BFH IX R 7/20

Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen und vergleichbaren Blockheizkraftwerken

Ein aktuelles Schreiben des BMF hat Hinweise zur ertragsteuerlichen Behandlung kleiner Photovoltaikanlagen und vergleichbarer Blockheizkraftwerke (BHKW) verkündet. In der Vergangenheit gab es immer Streitigkeiten zwischen Hausbesitzern und dem Finanzamt bei der Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht.

Kleine Photovoltaikanlagen

verfügen steuerlich gesehen über eine installierte Leistung von bis zu 10

kW. Sie sind zu eigenen Wohnzwecken in Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken einschließlich Außenanlagen installiert und nach dem 31. Dezember 2003 in Betrieb genommen. Räume (z. B. Gästezimmer), die nur gelegentlich entgeltlich vermietet werden, bleiben dabei ohne Beachtung, wenn die Einnahmen hieraus 520 EUR im Veranlagungszeitraum nicht überschreiten.

Vergleichbare Blockheizkraftwerke (BHKW)

Vergleichbare BHKW sind solche mit einer installierten Leistung von bis zu 2,5 kW, wenn die übrigen Voraussetzungen wie vorher erfüllt sind.

Fehlende Gewinnerzielungsabsicht

Bei den aufgeführten ist auf schriftlichen Antrag der steuerpflichtigen Person hin aus Vereinfachungsgründen ohne weitere Prüfung in allen offenen Veranlagungszeiträumen zu unterstellen, dass diese nicht mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden. Bei ihnen liegt grundsätzlich eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vor. Der Antrag wirkt auch für die Folgejahre.

Für Veranlagungszeiträume, in denen die genannten Voraussetzungen, wie z. B. bei Nutzungsänderung, Vergrößerung der Anlage über die genannte Leistung, nicht mehr zutreffen, ist die Vereinfachungsregelung nicht mehr anzuwenden. Sie hat den Wegfall der Voraussetzungen dem zuständigen Finanzamt schriftlich mitzuteilen.

Veranlagte Gewinne und Verluste

z. B. bei unter dem Vorbehalt der Nachprüfung oder vorläufig durchgeführten Veranlagungen aus zurückliegenden Veranlagungszeiträumen, die verfahrensrechtlich einer Änderung noch zugänglich sind, sind nicht mehr zu berücksichtigen. In diesen Fällen ist dann eine Anlage EÜR für den Betrieb der Photovoltaikanlage/des BHKW für alle offenen Veranlagungszeiträume nicht mehr abzugeben.

Nachweis Gewinnerzielungsabsicht durch den Steuerpflichtigen

Unabhängig von den Regelungen dieses Schreibens bleibt es der steuerpflichtigen Person unbenommen, eine Gewinnerzielungsabsicht nachzuweisen.

(BMF-Schr. GZ IV C 6 - S 2240/19/10006)

WICHTIGER HINWEIS

Gesetze und Rechtsprechung ändern sich fortlaufend. Nutzen Sie deshalb unsere Briefe zur Information. Bitte denken Sie aber daran, dass Sie vor Ihrer Entscheidung grundsätzlich unsere Beratung in Anspruch nehmen, weil wir sonst keine Verantwortung übernehmen können.

Bildrecht: Energieausweis Dateinummer: 15886316 (L) Agentur 123RF