



06|22

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2022

Die neue Grundsteuer kommt –  
der Countdown läuft!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
wir hatten Sie zum  
Thema „neue Grund-  
steuer“ im Vermieter-  
Brief schon umfassend  
informiert. Nachdem  
nun die ersten Bundes-  
länder ihr Informations-

schreiben an die Eigentümer übermittelten,  
häufen sich die Anfragen hierzu in der Redak-  
tion. Wir haben Ihnen die Antworten zu den  
am meisten gestellten Fragen zusammen-  
gestellt.

Ebenfalls ein Dauerbrenner: Wann und wie  
darf ein Vermieter die Wohnung des Mieters  
betreten? Wir stellten Ihnen in den vergange-  
nen Jahren jeweils ein neues Urteil zu diesem  
konfliktträchtigen Vermieter-Thema vor. Die-  
ses Mal hat sich das Amtsgericht München  
mit beharrlich sturen Mietern beschäftigen  
müssen. Wer hatte dieses Mal die besseren  
Karten vor Gericht: Vermieter oder Mieter?  
Seien Sie gespannt.

Schließlich noch ein hoch aktuelles, wichti-  
ges, aber auch heikles Thema: Erhöhung der  
Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Ver-  
mehrt erhalten wir Anfragen von besorgten  
Vermietern, wie sie als Vermieter auf die ex-  
plodierenden Energiepreise reagieren sollen.  
Eine unterjährige Erhöhung wäre sicher sinn-  
voll, damit der Mieter bei der Nebenkosten-  
abrechnung nicht durch eine satte Nachzah-  
lung in wirtschaftliche Probleme kommt.  
Fragt sich nur: Ist das überhaupt erlaubt und  
wenn ja, auf was ist dabei zu achten, dass die  
Erhöhung wirksam ist.

Trotz der aktuell schweren Zeiten wünsche ich  
Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre dieser  
Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Die Zeit läuft: Wie Sie als Eigentümer die Grundsteuerreform meistern

Mit der Neuberechnung der Grundsteuer  
kommt auf Immobilienbesitzer ganz  
schön viel Aufwand zu. Die Erhebungs-  
bögen der Finanzbehörden enthalten  
zahlreiche Fragen, die beantwortet sein  
wollen und das bedeutet für Sie das Ein-  
sammeln nicht weniger Informationen.  
Und die Zeit drängt.

Ab 2025 wird die Grundsteuer für rund  
36 Millionen Wohnhäuser, Grundstücke  
und Nicht-Wohngebäude in Deutschland  
neu berechnet. Doch schon dieses Jahr  
müssen die Immobilieneigentümer dafür  
eine Erklärung zur Feststellung der  
Grundstückswerte abgeben.

### Warum wird die Grundsteuer neu und anders berechnet?

Die Neuregelung ist die Konsequenz aus  
einem Urteil des Bundesverfassungs-

gerichts (Urteil v. 10.4.2018, 1 BvL 11/14  
u. a.), mit dem die Karlsruher Richter die  
bisher geltende Grundsteuererhebung  
auf Basis von Einheitswerten kippten.

Die Richter urteilten damals, dass diese  
Einheitswerte zu alt und ungerecht seien:  
Im Westen stammten sie aus dem Jahr  
1964, im Osten sogar noch aus dem Jahr  
1935.

Nach dem Urteilspruch begannen Bund  
und Länder nach verfassungsgemäßen  
Lösungen zu suchen.

Nachdem diese Phase nun abgeschlossen  
ist, folgt die Phase der Datenerhebung.  
Von allen Immobilieneigentümern wer-  
den jetzt die erforderlichen Daten ihrer  
Immobilien abgefragt. Auf deren Basis  
wird dann von 2025 an die neue Grund-  
steuer zu entrichten sein.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1   Die Zeit läuft:</b><br/>Wie Sie als Eigentümer die Grundsteuer-<br/>reform meistern</p> <p><b>3   Eigentümer aus NRW:</b><br/>Achtung – Sie haben wahrscheinlich zu<br/>viel Abwassergebühren gezahlt!</p> <p><b>3   Die Energiepreise explodieren:</b><br/>Höhere Nebenkostenabschläge für Ver-<br/>mieter?</p> <p><b>4   Sie kommen hier nicht rein!</b><br/>Außerordentliche Kündigung nach ver-<br/>hinderter Wohnungsbesichtigung</p> | <p><b>6   Gut zu wissen:</b><br/>Messstellenbetreiber müssen Einbau digi-<br/>taler Stromzähler rechtzeitig ankündi-<br/>gen</p> <p><b>7   Was Steuerliches:</b><br/>Gutachten ermöglicht höhere Immobi-<br/>lien-Abschreibung</p> <p><b>7   Vermietet zum Freundschaftspreis:</b><br/>Das kann zum „billigen“ Eigentor werden</p> <p><b>!   Service &amp; more:</b><br/>Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:<br/><a href="https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv">https://www.haufe.de/<br/>vermieterbrief_archiv</a></p> |
|--|--|

## Was wollen die Finanzbehörden von den Eigentümern wissen?

Weil die Bundesländer die Grundsteuer künftig nach unterschiedlichen Modellen berechnen, unterscheiden sich auch die Fragebögen. In manchen Ländern sind z.B. der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche anzugeben, in anderen Katasterangaben wie Flurstück und Flurnummer sowie Alter des Gebäudes und dessen Nutzung.

## Wie werden die Eigentümer darüber informiert?

Gesetzlich vorgesehen ist lediglich die öffentliche Bekanntmachung. Dennoch wollen die meisten Bundesländer nach und nach Informationsschreiben zur Feststellungserklärung an die Eigentümer versenden. Bayern und Thüringen werden den Anfang machen. Danach folgen voraussichtlich Brandenburg, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Im Anschluss werden bis zum Sommer Schleswig-Holstein, Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt den Versand der Schreiben vornehmen, Bremen folgt im Juli.

Für Hessen steht nach bisheriger Planung offenbar noch kein zentraler Termin fest, dort sollen die Kommunen die Informationsübersendung übernehmen. In Hamburg ist noch offen, wie informiert werden soll. Berlin verzichtet auf individuelle Schreiben und wendet sich direkt an Hausverwaltungen.

Sicherheitshalber sollten Sie als Eigentümer nicht einfach nur die Zusendung von Informationsschreiben abwarten, sondern Sie sollten zusätzlich auch auf öffentliche Bekanntmachungen zur Grundsteuer achten.

## Woher bekommen Sie die notwendigen Daten?

Als Immobilieneigentümer sind Sie grundsätzlich selbst für die Beschaffung der be-

nötigten Angaben verantwortlich. Das kann im Einzelfall aufwendig werden. Fläche, Nutzung, Baujahr und Sanierungen stehen meistens in den Bau- und Kaufunterlagen, ebenso wie die Mit- und Sondereigentumsanteile bei Eigentumswohnungen. Aber schon bei Anbauten wird vielleicht ein Nachmessen erforderlich und auch Bodenrichtwerte müssen Sie bei der jeweiligen Kommune recherchieren.

Normalerweise sind diese Angaben zahlungspflichtig. Aber immerhin stellen die Behörden die Daten jetzt für die Berechnung der neuen Grundsteuer kostenlos zur Verfügung. Flurstück und Flurnummer können Sie über das jeweilige Katasteramt erfahren.

## Wieviel Zeit bleibt für die Ablieferung der Feststellungserklärung?

Gar nicht so viel. Für Eigentümer gilt eine Frist, die am 1.6. beginnt und am 31.10.2022 endet. Also spätestens am 31.10. müssen die Unterlagen dem Finanzamt vorliegen.

## Wie kommen die Unterlagen zum Finanzamt?

Die Abgabenordnung sieht die Übermittlung der Grundsteuerfeststellungserklärung über das elektronische Elster-Portal vor. Dort wollen die Bundesländer Formulare zum Eintragen der Grundsteuerangaben hinterlegen. Entsprechend den verschiedenen Steuermodellen wird es abweichende Formulare geben.

Die Abgabe in Papierform wird nur in Ausnahmefällen möglich sein. Etwa, wenn jemand weder einen PC noch PC-Kenntnisse hat. Wenn Sie die Papier-Option nutzen wollen, müssen Sie einen formlosen, begründeten Antrag bei der Finanzverwaltung stellen. Aber auch hier gilt: Sie sollten sich frühzeitig darum kümmern, damit Sie die Formulare auch rechtzeitig erhalten. Neben Papier gibt es zum Elster-Portal weitere Alternativen: Sie können

Verwandte oder Freunde um Dateneingabe bitten oder Ihren Steuerberater.

## Gibt es Besonderheiten für Eigentümer mit mehreren Immobilien?

Ja, jedes Gebäude oder jede Eigentumswohnung wird als wirtschaftlich eigenständig betrachtet und erfordert eine gesonderte Erklärung. Auch dann, wenn Sie in einer Eigentumswohnanlage mehr als eine Einheit besitzen. Verteilen sich die Objekte auf mehrere Bundesländer, kommt erschwerend hinzu, dass Sie evtl. verschiedene Anforderungen – je nach Bundesland – berücksichtigen müssen.

## Was nutzt der ganze Aufwand?

Basierend auf den Auskünften der Eigentümer erstellt die Finanzverwaltung den Grundsteuerwertbescheid. Den sollen Eigentümer voraussichtlich ab 2023 erhalten. Das Dokument ist zentral: Es bildet dann die Grundlage für den Messbescheid. Aufgrund des Messbescheids berechnen die Kommunen am Ende die Grundsteuer, die ab 2025 zu bezahlen ist. Da der Wertbescheid ganz entscheidend über die Höhe der Steuer mitentscheidet, sollten Sie diesen nach Erhalt gründlich prüfen. Wenn Sie Fehler entdecken, sollten Sie binnen eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch beim Finanzamt einlegen. Bei Fristablauf ohne entsprechenden Einspruch sind spätere Einwendungen ausgeschlossen, da der Bescheid dann bestandskräftig geworden ist.

## Was passiert bei unrichtigen Angaben?

Unrichtige zu hohe Angaben führen zu einem Nachteil des jeweiligen Eigentümers. Insbesondere wenn eine zu große Fläche oder einzelne zu hohe Werte angesetzt werden, ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie später eine zu hohe Grundsteuer zahlen. Setzen Sie jedoch vorwerfbar zu wenig an, droht die Ahndung einer Steuerhinterziehung.

**Mein Tipp**

Sofern Sie bislang noch kein Informationsschreiben Ihres Bundeslandes

oder der Kommune erhalten haben, sollten Sie sich dennoch ab sofort intensiv informieren und bereits die ersten Schritte einleiten, um die notwen-

digen Informationen zu sammeln, damit Sie die Abgabefrist am 31.10.2022 auf jeden Fall einhalten können.

## Eigentümer aus NRW: Achtung – Sie haben wahrscheinlich zu viel Abwassergebühren gezahlt!

Viele Bürger in Nordrhein-Westfalen haben jahrelang zu hohe Abwassergebühren gezahlt. Zu diesem Ergebnis kam das OVG Münster und hat daraufhin seine eigene Rechtsprechung geändert. Das Urteil kann sowohl für Sie als Grundstückseigentümer als auch für die Kommunen in NRW Folgen haben.

In einem Musterverfahren vor dem OVG Münster hatte ein Grundstückseigentümer aus der Stadt Oer-Erkenschwick geklagt. Er wehrte sich gegen einen Abwasserbescheid aus dem Jahr 2017 über knapp 600 EUR. In diesem Verfahren stellten die Richter des OVG dann fest, dass der Abwasserbescheid aufgrund einer falschen Berechnungsgrundlage in NRW rechtswidrig ist. Im zu beurteilenden Fall fiel der Bescheid wegen dieses Fehlers um 18% zu hoch aus.

**Fundstelle:**  
OVG Münster, Urteil v. 17.5.2022, 9 A 1019/20

Direkt von dieser Entscheidung profitieren jetzt Bürger aus NRW, die in der Ver-

gangenheit Widerspruch gegen die Abwassergebührenbescheide eingelegt haben. Hausbesitzer und Mieter können nach diesem Urteil damit rechnen, dass ihre Gebührenbescheide oder Nebenkostenabrechnungen in den kommenden Jahren niedriger ausfallen werden, denn die Kommunen in NRW müssen die Abwassergebühren neu berechnen. Für die Kommunen bedeutet das, dass ihnen in den städtischen Haushalten Gebühren in Millionenhöhe fehlen werden.

### Zwei grundlegende Kalkulationsfehler

Der 9. Senat des OVG bemängelt 2 grundlegende Kalkulationsfehler im Fall aus Oer-Erkenschwick, sieht aber auch eine Mitschuld bei der Politik. Im entsprechenden Gesetz des Landes NRW fehlt es danach an konkreten Vorgaben, an denen sich die Kommunen orientieren können. Laut OVG gibt es z. B. in den neuen Bundesländern solche Vorgaben. Das OVG kritisiert zum einen, dass die Stadt bei den Gebührenbescheiden die Ab-

schreibung und Zinsen so berechnet hat, dass diese die tatsächlichen Kosten für die Anlage, wie z. B. die Abwasserrohre, am Ende überschreiten.

Die Gebühren dürfen jedoch nur in der Höhe erhoben werden, in der sie zur stetigen Erfüllung der Aufgaben der Abwasserbeseitigung erforderlich sind, argumentieren die OVG-Richter und beziehen sich dabei auf die NRW-Gemeindeordnung. Auch der kalkulatorische Zinssatz im Gebührenbescheid ist nach Auffassung der OVG-Richter zu hoch und damit fehlerhaft.

**Mein Tipp**

Sofern Sie als Bürger aus NRW in den letzten Jahren Widerspruch gegen die Abwasserbescheide eingelegt haben, profitieren Sie jetzt direkt. Sofern Sie keinen Widerspruch eingelegt haben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen, ob Sie im Einzelfall dennoch für die Vergangenheit von diesem Urteil profitieren können.

## Die Energiepreise explodieren: Höhere Nebenkostenabschläge für Vermieter?

Die Gas- und Ölpreise sind in letzter Zeit – insbesondere durch den Krieg in der Ukraine – regelrecht explodiert. Für Sie als Eigentümer bedeutet dies, dass Sie bereits im laufenden Kalenderjahr höhere

Ausgaben für den Energiebedarf berücksichtigen müssen. Für Vermieter heißt das: Die nächste Nebenkostenabrechnung für ihre Mieter dürfte es in sich haben. Wie hoch wird die Nachzahlung

für den Mieter angesichts der rapide gestiegenen Gas- und Ölpreise ausfallen?

Einige Wohnungsunternehmen gehen von Nachzahlungen in Höhe von bis zu

2 Monatskaltmieten aus. Vermieter drängen nun schon im laufenden Abrechnungsjahr auf höhere monatliche Vorauszahlungen. Was können Sie als Vermieter unternehmen, um diese Situation für alle Beteiligten erträglicher zu gestalten? Hier einige Antworten auf die wichtigsten Fragen:

### Hohe Nachzahlungen erwartet

Für Gas muss mit einem Preis von durchschnittlich 11,84 Cent pro kWh gerechnet werden. Dies teilt der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft mit. Das ist ein Plus von 83 % im Vergleich zum Vorjahr. Neuverträge schlagen tendenziell sogar noch mehr zu Buche.

Weil fast 90 % der Haushalte in Deutschland mit Gas, Öl oder Fernwärme beheizt werden, sind auch fast alle Mieter von den Preisanstiegen betroffen.

### Kürzung der Vorauszahlungen

Einen grundsätzlichen Anspruch auf höhere Vorauszahlungen haben Vermieter nicht. Voraussetzung für eine höhere Vorauszahlung ist, dass eine formal und inhaltlich korrekte Nebenkostenabrechnung erstellt und dem Mieter zugestellt worden ist.

Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen ergibt sich aus dem Ergebnis der Jahresabrechnung geteilt durch 12. Einen allgemeinen Sicherheitszuschlag dürfen Vermieter nicht aufschlagen, ist allerdings klar nachweisbar, dass die Kosten steigen oder bereits gestiegen sind, können Sie diese Kostensteigerung in die Höhe des künftigen Abschlags einbeziehen.

### Kündigung wegen Nichtzahlung

Wenn Mieter die Abschlagszahlung etwa für die Heizkosten gar nicht oder nur teilweise begleichen oder begleichen können, droht die fristlose Kündigung – und zwar bereits dann, wenn die rückständige Summe mehr als eine Monatsmiete beträgt. Ob auch ein Versäumnis der 30-tägigen Zahlungsfrist für die Nebenkostennachzahlung zur Kündigung führt, ist bislang höchstrichterlich noch nicht geklärt. Erste Urteile von Amts- und Landgerichten zeigen jedoch die Tendenz, dass eine Kündigung dann möglich ist.

### Mieterbund fordert ein Kündigungsmoratorium

Der Mieterbund fordert ein sog. Kündigungsmoratorium. Dies soll sicherstellen, dass keinem Mieter gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heizkosten seine Nebenkostenabrechnung

nicht fristgerecht bezahlen kann. Mindestens ein halbes Jahr Zeit soll den Miet Haushalten gewährt werden, um ihre Schulden zu begleichen. Grundsätzlich sind es jedoch 30 Tage!

Allerdings ist nicht ersichtlich, weswegen die Vermieter für verbrauchsabhängige Kosten der Mieter geradestehen und damit auch das Zahlungsausfallrisiko des Mieters tragen sollen.

### Reden Sie mit dem Mieter

Auch wenn Sie als Vermieter unterjährig keine höhere Vorauszahlung verlangen können, sollten Sie mit dem Mieter das Gespräch suchen. Auf den Mieter wird auf jeden Fall eine Nachzahlung zukommen. Wenn Sie sich einvernehmlich auf eine monatliche Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung einigen, haben Sie beide etwas davon. Für den Mieter sinkt auf jeden Fall das Risiko, eine sehr hohe Nachzahlung nicht zahlen zu können, die das Risiko einer fristlosen Kündigung wegen Nichtzahlung birgt.

#### Mein Tipp

Gehen Sie aktiv auf Ihre Mieter zu und vereinbaren Sie jetzt eine Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen.

## Sie kommen hier nicht rein! Außerordentliche Kündigung nach veränderter Wohnungsbesichtigung

Das Besichtigungsrecht des Vermieters und die Unverletzlichkeit der Wohnung ist ein Dauerthema. Schon das Grundgesetz geht von einer Unverletzlichkeit der Wohnung aus. Dazu gehören selbstverständlich auch Mietwohnungen. Gleichzeitig ist allerdings auch zu beachten, dass eine Mietwohnung immer noch im Eigentum des Vermieters steht. Und

auch Eigentümer genießen bestimmte Rechte. In der Praxis treffen also 2 Grundrechte aus dem Grundgesetz aufeinander. Vor allem wenn es Ihnen als Vermieter darum geht, dass Ihr Eigentum – die Mietwohnung – ordnungsgemäß erhalten bleibt. Schließlich sind Sie im Rahmen der mietrechtlichen Regelungen sogar dazu verpflichtet, die Mietsache in

einem Zustand zu erhalten, der einen bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache ermöglicht.

### Sorge um die Wohnung heißt Betreten!

Sorge tragen können Sie allerdings nur dann, wenn Sie die Wohnung auch be-

treten können. Nur dadurch sind Sie in der Lage, sich selbst ein Bild vom Zustand der Wohnung zu machen und wenn nötig, entsprechende Abhilfe bei Missständen zu organisieren.

**Mieter verweigert Betreten – was tun?**

Im Zusammenhang mit der Frage des Betretungsrechts des Vermieters steht auch die Frage, welche Handhabe Sie als Vermieter haben, wenn Ihr Mieter sich dauerhaft weigert, Sie in die Wohnung zu lassen bzw. eine Wohnungsbesichtigung zu dulden.

Mit einem solchen Fall hat sich das Amtsgericht München beschäftigt.

**Die querulanten Mieter aus München**

Die Mieter in München wohnten bereits seit 2005 in einer 60 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Wohnung. Als diese verkauft werden sollte, verweigerten sie möglichen Interessenten jede Besichtigung. Aber auch ohne Besichtigung fanden sich Käufer für die Wohnung.

Die Käufer wollten ihre neu erworbene Wohnung zumindest nach dem Erwerb anschauen und vereinbarten im Zeitraum von 5 Monaten insgesamt 8 Besichtigungstermine.

Letztlich kam aber keiner der Termine zustande. Daraufhin mahnten sie die Mieter ab und kündigten den Mietvertrag fristlos aus wichtigem Grund. Die Mieter zogen selbstverständlich nicht aus und es kam zum Räumungsrechtsstreit vor dem AG München.

**Klagende Vermieter wollen sich einen Eindruck von der Wohnung machen**

Die Neueigentümer der Wohnung – und somit Vermieter – meinen, ihnen steht ein Besichtigungsrecht zu, um den Zu-

stand der Wohnung bewerten zu können. Auch die finanzierende Bank muss letztlich diese Möglichkeit haben.

Die beklagten Mieter führten verschiedene Gründe im Rechtsstreit an, warum die Besichtigungstermine nicht zustande gekommen seien. An einem Termin habe sich der Mieter auf eine Online-Schulung vorbereiten müssen. Die übrigen Termine seien zumeist an Corona-Test, Isolationen und den Infektionsschutzbestimmungen gescheitert.

**AG München gibt dem Vermieter Recht**

Das Amtsgericht München gab der Räumungsklage statt. Die zuständige Richterin stellte fest, dass ein fristloser Kündigungsgrund (§ 543 Abs. 1 BGB) im vorliegenden Fall gegeben ist.

**Beharrliche Verweigerung ist Kündigungsgrund**

Die Verweigerung des Zutritts zur Besichtigung der Wohnung durch die Mieter stellt einen wichtigen Grund für eine außergerichtliche Kündigung des Mietverhältnisses dar.



Für die Münchener Richterin lagen hier auch besondere Gründe für die Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter vor.

Da die klagenden Vermieter bereits vor dem Kauf der Wohnung wegen der Verweigerung der Besichtigung durch die Mieter keine Gelegenheit hatten, die Wohnung zu besichtigen, steht ihnen als Erwerber der Wohnung ein Besichtigungsrecht zu.

**Mieter als Geschichtenerzähler**

Die von den Mietern vorgetragenen Verhinderungsgründe überzeugten die Rich-

terin nicht. Für das Platzenlassen aller Besichtigungstermine fehlen plausible Gründe, urteilte das Gericht.

**Praxisübersicht: Diese Gründe geben dem Vermieter ein Recht auf Wohnungsbesichtigung**

- Um bei einem Verkauf von Haus oder Wohnung Interessenten das Mietobjekt zu zeigen;
- um eine vorbereitende Besichtigung durchzuführen, wenn Modernisierungsmaßnahmen geplant sind;
- um die Mietsache zu überprüfen, wenn Mängel angezeigt oder sonst bekannt geworden sind;
- um einen begründeten Verdacht zu überprüfen, ob der Mieter seinen Sorgfalts- und Obhutspflichten nicht nachkommt;
- um zu überprüfen, ob die Mietsache vertragswidrig genutzt wird (z.B. gewerblich statt privat oder verbotene Tierhaltung);
- um Messeinrichtungen abzulesen;
- um im Zuge einer Mieterhöhung eine Begutachtung mit einem Sachverständigen durchzuführen.

**Musterschreiben einer Besichtigungsankündigung**

*Absender: Vermieter (Name, Adresse)*

*Empfänger: Mieter (Name, Adresse)*

*Betrifft: Ankündigung Wohnungsbesichtigung*

*Sehr geehrte Frau X,*

*sehr geehrter Herr X,*

*ich plane die Besichtigung Ihrer Wohnung am ..... um ..... Uhr.*

*Grund für die Besichtigung ist ..... (z.B. Verkauf des Objekts, Ablesen einer Messeinrichtung, drohende Schäden, Modernisierung, etc.).*

Bei der Besichtigung werden maximal ..... (Anzahl der Personen) zugewegen sein.

Es begleiten mich Frau/Herr ..... (Namen der Begleitpersonen).

Ich bitte Sie daher, mir die Räumlichkeiten zum oben genannten Termin zugänglich zu machen. Sollte es Ihnen nicht möglich sein, den genannten Ter-

min wahrzunehmen, schlage ich Ihnen folgende Alternativtermine vor:

..... (Datum/Uhrzeit)

..... (Datum/Uhrzeit)

Bitte bestätigen Sie mir, welchen der Termine Sie wahrnehmen können. Sollten Sie persönlich verhindert sein, bitte

ich Sie, eine Vertrauensperson zu beauftragen, uns den Zutritt zur Wohnung zu ermöglichen. Selbstverständlich kann Ihre Vertrauensperson während des Besichtigungstermins auch anwesend sein.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift Vermieter/in)

## Gut zu wissen:

# Messstellenbetreiber müssen Einbau digitaler Stromzähler rechtzeitig ankündigen

Der analoge schwarze Stromzähler-Kasten mit der Drehscheibe soll bald ausgedient haben. Um die Energiewende voranzutreiben, sollen die analogen Zähler schrittweise durch digitale Stromzähler, sog. Smartmeter, ersetzt werden. Dies gilt gemäß dem im September 2016 in Kraft getretenen „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“.

### Austausch der Stromzähler ohne Vorankündigung

Zwischenzeitlich werden die digitalen Stromzähler im großen Stil eingebaut. Problematisch ist die Frage, ob vor dem Einbau eine Vorankündigungsfrist berücksichtigt werden muss oder ob der Eigentümer der Immobilie – bzw. der Mieter – jederzeit mit dem Besuch des Mitarbeiters des Messstellenbetreibers rechnen muss.

Eine Entscheidung des Landgerichts Münster weist den richtigen Weg. Für den Einbau digitaler Stromzähler dürfen Messstellenbetreiber nur Termine ankündigen, die nach der Kundeninformation frühestens 3 Monate vor dem geplanten Zähleraustausch liegen.

Das gilt auch für die vom Messstellenbetreiber mit dem Rollout der Zähler beauftragten Unternehmen.

### Ankündigung eines Termins in 2 Wochen

Das beklagte Unternehmen, das vom Stromnetzbetreiber beauftragt worden war, hatte in einem Kundensreiben einen konkreten Termin in 14 Tagen für den Einbau eines neuen Zählers genannt. Weder das Unternehmen noch der Messstellenbetreiber hatten die Kunden zuvor über den geplanten Austausch informiert.

In der Vergangenheit hatte das Unternehmen für einen anderen Messstellenbetreiber einen Termin in 19 Tagen angesetzt, ohne die gesetzlichen Informationspflichten einzuhalten. Nach Abmahnung durch den zuständigen Verband hatte das Unternehmen eine entsprechende Unterlassungserklärung abgegeben.

### Verstoß gegen das Messstellenbetriebsgesetz

Das Landgericht Münster stellt in seinem Urteil fest, dass das Unternehmen gegen das Messstellenbetriebsgesetz verstößt.

Danach ist der Messstellenbetreiber verpflichtet, den Einbau des neuen Zählers mindestens 3 Monate vorher anzukündi-

gen und den Kunden gleichzeitig auf sein Recht hinzuweisen, dass er den Anbieter für den Messstellenbetrieb wechseln kann.

Verbraucher sollen die Gelegenheit haben, sich vor dem Zählerwechsel über den Wechsel zu Mitbewerbern informieren zu können.

Deshalb darf kein Termin für den Zählertausch angekündigt werden, der zeitlich vor Ablauf der 3-Monatsfrist seit Erteilung der Pflichtinformation liegt.



#### Fundstelle:

LG Münster, Urteil v. 27.1.2021, 024 O 36/21



#### Mein Tipp

Sofern bei Ihnen der Wechsel auf einen digitalen Stromzähler ansteht, sollten Sie penibel darauf achten, dass ein Austausch erst 3 Monate nach der erfolgten Kundeninformation über den Austausch der digitalen Stromzähler erfolgt.

Nur so haben Sie die Möglichkeit, einen Wechsel des Versorgungsunternehmens zu prüfen.

## Was Steuerliches: Gutachten ermöglicht höhere Immobilien-Abschreibung

Als Eigentümer können Sie von Ihren vermieteten Immobilien steuerlich profitieren, in dem Sie die steuerliche Gebäudeabschreibung nutzen. Üblicherweise funktioniert die Abschreibung über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie linear.

Mit einer linearen Abschreibung von 2 % pro Jahr ist ein Objekt im Normalfall nach 50 Jahren vollständig abgeschrieben.

**Aber Achtung:** Mit jedem Eigentümerwechsel beginnt die Nutzungsdauer neu zu laufen. Ein Gutachten kann das verhindern.

### Mit jedem Verkauf wird die Abschreibungsdauer neu ermittelt

In der Regel werden Abschreibungshöhe und -dauer mit jedem Verkauf neu ermittelt. So kann die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes im Laufe der Zeit die gesetzlich zugrunde gelegte Nutzungsdauer von 50 bzw. 40 Jahren **weit übersteigen**.

### Wertgutachten hilft für Verkürzung

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuellen Urteil jedoch entschieden, dass die Restnutzungsdauer eines Gebäudes auch durch das Wertgutachten eines öf-

fentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen werden kann.

Und daraus kann sich eine höhere Abschreibungsmöglichkeit ergeben.



#### Fundstelle:

FG Münster, Urteil v. 27.1.2022, 1 K 1741/18 E

### Das ist der Fall aus Münster

Der Kläger hatte im Jahr 2011 eine Immobilie (Baujahr 1955) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erworben. Er machte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einen AfA-Satz von 3,33 % geltend, da die Umstände darauf hindeuteten, dass die Immobilie vor Ablauf der Abschreibungsfrist wirtschaftlich verbraucht sein würde, sodass von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen sei.

Das Finanzamt folgte dem Antrag nicht und setzte eine 2 %-ige AfA als Werbungskosten an.

### Kläger legt Wertgutachten vor

Der Kläger legte zum Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer ein Wertgutachten aus dem Jahr 2010 vor, das im Auftrag des Amtsgerichts von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständi-

gen für Grundstücksbewertungen erstellt worden war.

Der Gutachter ging von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus.

### Das Finanzgericht entscheidet für den Eigentümer

Das FG Münster setzt in seinem Urteil tatsächlich einen AfA-Satz von 3,33 % an. Die Richter stellten fest, dass zum Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ein Wertgutachten eines Sachverständigen ausreichend ist.

Die Vorlage eines Bausubstanzgutachters ist nicht zwingend Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.



#### Mein Tipp

Prüfen Sie beim Erwerb einer gebrauchten Immobilie, welche Restnutzungsdauer die Immobilie noch aufweist. Möglicherweise ergibt sich für Sie ein höherer AfA-Satz als die üblichen 2,0 oder 2,5% und damit ein deutlich höherer Werbungskostenabzug in der Einkommenssteuererklärung, was gleichbedeutend mit einem Steuervorteil ist.

## Vermietet zum Freundschaftspreis: Das kann zum „billigen“ Eigentor werden

Wer eine Wohnung an Familienangehörige, entferntere Verwandte oder Freunde

vermietet, sollte regelmäßig überprüfen, ob der Mietvertrag noch finanzamtsfest

ist. Denn nur, wenn Sie mindestens 66 % der ortsüblichen Miete verlangen und die

Wohnungsvermietung auf Dauer beabsichtigen, können Sie sämtliche Kosten, die durch das Vermietungsobjekt anfallen, als Werbungskosten in der Steuererklärung absetzen.

### Regelmäßig überprüfen!

Da die Mieten stetig steigen und rückwirkend das Ändern des Vertrags steuerlich nicht anerkannt wird, sollten Sie zusätzlich die Billigvermietungsgrenze (seit 2021 auf 50 % reduziert) regelmäßig beachten. Wer allerdings mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Miete kassiert, muss eine sog. Totalüberschussprognose erstellen.

### Das bringt nicht immer Erfolg

Dabei müssen Sie nachweisen, dass bei Verlusten aus der Einkünfte-Quelle insgesamt betrachtet ein Gewinn oder Überschuss erzielt werden kann. Ob die Vermietungstätigkeit einen Totalüberschuss innerhalb des Zeitraums der tatsächlichen Vermögensnutzung erwarten lässt, hängt von einer vom Steuerpflichtigen zu erstellenden Prognose ab über

- die voraussichtliche Dauer der Vermögensnutzung,

- die in dieser Zeitspanne voraussichtlich erzielbaren steuerpflichtigen Einnahmen und
- die anfallenden Werbungskosten.

### Kürzung droht

Es gilt die Faustregel: Ihr Mietvertrag muss jedem Fremdvergleich standhalten! Orientieren Sie sich am besten am örtlichen Mietspiegel, damit Sie nicht versehentlich unter die relevante %-Grenze rutschen. Beträgt Ihre vereinbarte Miete weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, werden Ihnen die Werbungskosten auf jeden Fall gekürzt und gehen aus steuerlicher Sicht verloren.

Warum sie unter der ortsüblichen Miete liegt, ist im Übrigen egal. Auch wenn die Miete wegen gesetzlicher Restriktion (z. B. der Kappungsgrenze) nicht weiter erhöht werden darf, kann es zur Kürzung des Werbungskostenabzugs kommen.

### Aktuelle Ausnahme: Beherbergung von Geflüchteten aus der Ukraine

Wenn Sie Ihre Wohnung vorübergehend entweder zu einem sehr günstigen Mietpreis oder unentgeltlich überlassen, würden Sie eigentlich die Kürzung des Wer-

bungskostenabzugs oder sogar den Wegfall riskieren.

Aber: Das Bundesfinanzministerium hat aktuell klargestellt, dass die Überlassung von Mietwohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine im Jahr 2022 zu keiner Kürzung des Werbungskostenabzugs führt.

Das gilt auch dann, wenn Sie Geflüchteten aus der Ukraine eine Wohnung verbilligt überlassen, unabhängig vom Verhältnis der Höhe der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete.

### Gut zu wissen: Keine fiktive Versteuerung

Wenn Sie von Geflüchteten aus der Ukraine keine Miete verlangen, haben Sie auch keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Das Finanzamt wird keine „fiktiven“ Einnahmen aus Vermietung ansetzen.

#### Service & more

Alle Ausgaben der letzten Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2022  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen