

# Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

12/2024



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern



**Wir wünschen  
unseren Mitgliedern und  
Lesern ein frohes  
Weihnachtsfest und ein  
gesundes Neues Jahr**

HAUS + GRUND MÜNCHEN  
HAUS & GRUND BAYERN  
BAYERISCHE  
HAUSBESITZER-ZEITUNG

## INHALT

### Aktuell

- 608** Erbschaftsteuer – „Neidsteuer“ ist Mietpreistreiber
- 612** Herbst-Streitigkeiten rund um Bäume, Blätter, Nadeln

### Aus unserer Beratung

- 610** Die Rechtsfrage

### Energie

- 614** Der individuelle Sanierungsfahrplan (Teil 1)

### Mietrecht

- 618** Aktuelle Rechtsprechung

### München aktuell

- 622** Die Nachbarbeteiligung

### Steuerrecht

- 625** Das häusliche Arbeitszimmer in der Einkommensteuer

### Wohnungseigentum

- 628** Wohnungseigentum von A–Z (Teil 12)

### Haus + Grund München

- 631** Seminare

### Kurz notiert

- 635** Verbraucherpreisindex

### Haus & Grund Bayern

- 637** Seminar
- 638** Neues aus dem Bundestag
- 639** Recht kurz gefasst
- 639** Berichterstattung

### Thema des Monats

- 648** Wintertrends

- 645** Geschäftszeiten + Impressum

### Titelbild:

Christkindlmarkt Straubing  
Foto: Manfred Bernhard, Straubing

## EDITORIAL

# Die Ampel ist aus

Das Jahr neigt sich dem Ende zu und wir stehen weiterhin vor vielen Herausforderungen. Die Anforderungen an Immobilienbesitzer werden immer komplexer. Allein im Jahr 2024 gab es gravierende Änderungen, u.a. durch Heizungsgesetz, Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe, Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Steuer, Wegfall des Nebenkostenprivilegs für die Kabelgebühren, steigende Zinsen, Inflation, Balkonkraftwerke, virtuelle Eigentümerversammlungen etc. Unsere Hoffnung auf Veränderungen bei Steuern und Belastungen ist groß. Auch weniger Bürokratie würde uns das Leben erleichtern. Förderprogramme, die kalkulierbar sind und sich nicht schneller ändern als Aktienkurse, wären schön. Gesetze, die schon vor dem zehnten Male Lesen und ohne zusätzliches Technikstudium verständlich sind, wären eine echte Freude. Alles fromme Wünsche? Nein. Gerade jetzt gilt es, den Blick nach vorne zu richten und das Beste aus der Situation zu machen. Vielleicht ist ein politischer Neuanfang eine große Chance. Wir stehen an einem spannenden Wendepunkt. HAUS + GRUND wird weiterhin alle Hebel in Bewegung setzen, um Ihre Interessen zu vertreten.

Wir wünschen Ihnen ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest! Möge das neue Jahr uns allen Gesundheit, Glück und die ersehnten Änderungen bringen.



RA Georg Hopfensperger

*Georg Hopfensperger*  
Chefredakteur

# Erbschaftsteuer – „Neidsteuer“ ist Mietpreistreiber

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, München

„Dauerthema Erbschaftsteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des münchener Immobilienfokus, der am 24. Oktober im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Acconsis GmbH Steuerberatung. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden von HAUS + GRUND MÜNCHEN. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftssteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %. Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Rudolf Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen münchener Immobilienfokus einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb der Vorsitzende von HAUS + GRUND MÜNCHEN die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftssteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiere, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftssteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei sie aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht uner-

hebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betragen die Einnahmen über die Erbschaftssteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer eng verknüpft. „Erben sei leistungsloser Erwerb und müsse daher kräftig besteuert werden“, wird häufig argumentiert.

## Problematisches Bild des privaten Vermieters

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem

Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt: Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftssteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhärzl, selbst Immobilienerbe, betonte. Donhärzl konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen.

Zugleich nahm Donhärzl ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbaugesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftssteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes



## Fassadenanstriche Gerüste

Treppenhäuser sowie sämtliche Maler-  
und Tapezierarbeiten

**FIRMA OTTO OBERMEIER · MALERMEISTER**  
Frundsbergstr. 14, 80634 München, Tel. 13 2668



# Die Rechtsfrage

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger  
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
 Rechtsanwalt Simon Koch



RA Georg Hopfensperger



RA Simon Koch

## Energetische Modernisierung – Mietminderung?

*Frau Müller aus München fragt: Ich habe in meinem Mietshaus Modernisierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz durchgeführt und die Heizung ausgetauscht. Der Mieter möchte wegen der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen die Miete mindern. Ist dies zulässig?*

**Antwort:** Nein. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter für die Zeit, in der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist, die Miete mindern. Bei Baumaßnahmen ist eine solche Beeinträchtigung zwar grundsätzlich gegeben. Der Mieter ist daher berechtigt, bei Baulärm die Miete angemessen zu mindern, ebenso bei weitergehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Schmutz, Lichtenzug durch Gerüstaufstellung und Ähnliches.

Eine Ausnahme hiervon besteht aber gemäß § 536 Abs. 1a BGB. Danach ist der Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt, wenn der Vermieter eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB durchführt.

Dies gilt nur für energetische Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen. Alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB sind von § 536 Abs. 1a BGB nicht erfasst. Wenn also beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Primärenergie, zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann der Mieter wegen hieraus resultierender Beeinträchtigungen die Miete weiterhin mindern.

Umstritten ist, was geschieht, wenn der Vermieter mehrere Maßnahmen durchführt und nur ein Teil davon zum Minderungsausschluss führt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine energiesparende Heizungsanlage eingebaut wird. Derartige Maßnahmen zählen unzweifelhaft zu denen, anlässlich derer der Mieter nicht mindern darf (§ 536 Abs. 1a BGB). Wird aber gleichzeitig etwa ein Fahr-

stuhl eingebaut, handelt es sich um eine Modernisierung zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Ein Minderungsausschluss nach § 536 Abs. 1a BGB besteht daher für die zu betrachtende Modernisierungsmaßnahme Fahrstuhl einbau nicht. Auch hier wird vertreten, dass sich der Minderungsausschluss auf die gesamte bauliche Maßnahme bezieht, da der Gesetzgeber einen Anreiz des Vermieters zur Durchführung von Modernisierung schaffen wollte. Nach dieser Auffassung bestünde also im Rahmen einer parallel durchgeführten Fahrstuhlmodernisierung der Minderungsausschluss des Mieters. Hiergegen spricht aber der Gesetzeswortlaut in § 536 Abs. 1a BGB. Danach soll eine Minderung nur ausgeschlossen sein, „soweit“ diese aufgrund einer energetischen Modernisierungsmaßnahme eintritt. Im Einzelfall ist daher abzugrenzen, inwieweit Beeinträchtigungen aufgrund der energetischen Modernisierung vorliegen.

*Georg Hopfensperger*

## Mini-Schweine im Wohngebiet?

Ein naturnaher, ländlich geprägter Lebensstil wird auch für viele Stadtbewohner immer attraktiver. So hatte das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße zu entscheiden, ob die Haltung sogenannter Minischweine in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist (Verwaltungsgericht Neustadt/Wstr. Urteil vom 11.9.2024 – Az.: 5 K 427/24.NW).

Das Gericht setzt sich in seiner Entscheidung ausführlich mit der Frage auseinander, ob Minischweine rechtlich anders zu behandeln sind als gewöhnliche Haus- oder Hängebauschweine:

**Antwort:** Der Ausdruck „Minischwein“ sei ein Sammelbegriff für diverse kleinwüchsige Schweinerassen. In die Kategorie „Minischweine“ würden alle Schweine klein-

wüchsiger Rassen und Kreuzungen aus diesen Rassen eingeordnet, die zu Hobbyzwecken gezüchtet oder gehalten werden. Dazu zählen zum Beispiel Göttinger Minischwein, Münchner Miniaturschwein, Vietnamesisches Hängebauschwein, Wiesenauer Miniaturschwein, Minnesota Minipig, Yucatan und Mini-LEWE.

Zwar sei das Minischwein im Gewicht wesentlich leichter als ein „normales“ Schwein, das über 300 Kilo wiege. Dennoch sei das Minischwein weit entfernt vom „Handtaschenformat“, das durch Abbildungen sehr junger Tiere suggeriert wird. Denn Minischweine erreichen je nach Rasse 50 cm Schulterhöhe, werden bis zu einem Meter lang und wiegen ausgewachsen zwischen 65 und 150 Kilo. Damit

erreichen die sog. Minischweine ein höheres Gewicht als Hängebauschweine, die im Allgemeinen bis zu 70 kg schwer werden. Ebenso wie bei normalen Hausschweinen sei bei der Haltung von Minischweinen neben den Anforderungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung auch tierseuchenrechtliche Vorgaben zu beachten.

Daraus folge, dass bauplanungsrechtlich keine unterschiedliche Behandlung zwischen üblichen Hausschweinen, Hängebauschweinen und Minischweinen erfolgen könne. Die Haltung der beiden 70 kg schweren Minischweine der Kläger in deren Garten liege daher nicht mehr im Rahmen einer typischerweise der Wohnnutzung dienenden Freizeitbetätigung.

*Simon Koch*

# Herbst-Streitigkeiten rund um Bäume, Blätter, Nadeln

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, München



RA Rudolf Stürzer

Wenn im Herbst Laub in großen Mengen in das Grundstück des Nachbarn fällt, ist dies häufig der Auslöser von Nachbarstreitigkeiten. Dann wird oftmals auch gleich gesagt, was man schon immer loswerden wollte – dass der Baum ja sowieso zu nahe an der Grenze steht, seine Äste über den Zaun ragen oder die Wurzeln über die Grenze gewachsen sind. Wie ist hier die Rechtslage?

**Bäume, Sträucher und Hecken** müssen zum Nachbargrundstück einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Gemessen wird von der Mitte des Stammes bis zur Grenzlinie. Werden Pflanzen in einem Abstand zwischen **0,5 m und 2 m** zur Grundstücksgrenze gepflanzt, dürfen sie maximal 2 m hoch werden (Art. 47 AGBGB). Beträgt der Abstand **mehr als 2 m**, gibt es **keine** Höhenbegrenzung. Ferner gibt es keine gesetzlichen Abstandsvorschriften für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße gehalten werden. Werden diese Mindestabstände nicht eingehalten, d.h. überschreitet z.B. ein Baum oder eine Hecke, die weniger als 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, die zulässige Höhe von 2 m, kann der Nachbar verlangen, dass der Baum bzw. die Hecke beseitigt oder auf die zulässige Höhe von 2 m gekürzt wird. **Achtung:** Die **Verjährungsfrist** für solche Ansprüche beträgt **5 Jahre**.

Nach Eintritt der Verjährung kann das Zurückschneiden eines Baumes nur in **Ausnahmefällen** unter dem Gesichtspunkt des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses (§ 242 BGB) verlangt werden. Dies kann nach Auffassung des BGH der Fall sein, wenn von dem Baum **ungewöhnlich schwere** und nicht mehr zunehmende Beeinträchtigungen, z.B. durch massive **Verschattung** des Nachbarhauses, ausgehen und das Zurückschneiden dem Baumeigentümer zumut-

bar ist, z.B. wenn in den Wohnräumen des davon betroffenen Hauses wegen der Verschattung auch während des Tages elektrisches Licht eingeschaltet werden muss oder der Fernsehempfang durch Funkwellenabschattung infolge des Höhenwachstums der Nachbarbäume gestört wird (**BGH, Urteil v. 6.2.2004, V ZR 249/03, DWW 2004, 126**).

Ferner kann ein Beseitigungsanspruch des Nachbarn bestehen, wenn der Baum aufgrund seines Alters bzw. Zustandes nicht mehr **standsicher** und gegenüber normalen Einwirkungen von Naturkräften nicht mehr hinreichend widerstandsfähig ist, so dass die Gefahr von Windbruch, Windwurf oder sogar Umstürzen des Baumes besteht (**BGH, Urteil v. 21.3.2003, V ZR 319/02**).

Bei **Zweigen und Ästen**, die auf das Nachbargrundstück hinübergewachsen sind, kann ebenfalls die Beseitigung verlangt werden, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung (z.B. durch Verschattung) vorliegt. Der Grundstückseigentümer kann dem Nachbarn eine angemessene **Frist** setzen und ihm androhen, dass man die Äste nach Fristablauf **selbst** beseitigt oder einen **Dritten** (z.B. Gärtner) mit der Beseitigung beauftragt und die entstehenden **Kosten** einfordern wird. Dieser Anspruch unterliegt **keiner** Verjährung! Zu beachten ist allerdings, dass der Baumeigentümer in Gebieten, in denen eine **Baumschutzverordnung** besteht, die Beseitigung der Äste, insbesondere von alten und großen Bäumen verweigern kann, wenn der Baum dadurch entstellt und somit ein Verstoß gegen die Baumschutzverordnung vorliegen würde. Hierzu hat das AG Lichtenfels (AZ: 1 C 40/00) bzw. das LG Coburg (AZ: 32 S 11/01) entschieden, dass grundsätzlich nur die Äste und Zweige beseitigt werden müssen, die **unter einer Höhe von fünf Metern** in das

Nachbargrundstück hineinragen. Ein Überwuchs in einer Höhe **von mehr als fünf Metern** ist hingegen mangels Beeinträchtigung in der Regel zu dulden.

Beeinträchtigungen eines Grundstücks durch **Laubfall** oder durch **Kiefernadeln** und **Tannenzapfen** werden von der Rechtsprechung grundsätzlich als **ortsüblich** angesehen. Daher bestehen in der Regel weder Abwehr- bzw. Unterlassungs- oder Entschädigungsansprüche des Nachbarn für den mit dem Entfernen des Laubes verbundenen Aufwand.

Nur in **Ausnahmefällen** muss der Nachbar solche Beeinträchtigungen nicht entschädigungslos hinnehmen. Insofern kann ein **Ausgleichsanspruch** in Geld bestehen, wenn die Einwirkungen das übliche und zumutbare Maß erheblich überschreiten, z.B. wenn die Dachrinnen und Abläufe des Nachbarhauses wegen des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen der Bäume häufiger gereinigt werden müssen als es sonst nötig wäre. Dies hat der geschädigte Nachbar darzulegen; insbes. dann, wenn der Laubfall auch von anderen Bäumen herrühren könnte.

Der Ausgleichsanspruch des geschädigten Nachbarn setzt voraus, dass der Baumeigentümer für die Eigentumsbeeinträchtigung durch den Laubabwurf in das Nachbargrundstück **verantwortlich** ist. Dies ist nach einem Urteil des BGH jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Bäume unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand gepflanzt wurden, d.h. zu nahe an der Grundstücksgrenze stehen. Die Tatsache, dass es der geschädigte Nachbar versäumt hat, innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist (in Bayern: 5 Jahre) die Beseitigung oder das Zurückschneiden der Bäume auf die zulässige Höhe zu verlangen, steht der Geltendmachung eines nachbarlichen Ausgleichsanspruchs nicht

# Das häusliche Arbeitszimmer in der Einkommensteuer

Andreas Jovanic, Steuerberater



StB Andreas Jovanic

Im Rahmen der Einkommensteuererklärung ist der Betriebsausgabenabzug bzw. der Werbungskostenabzug grundsätzlich für Aufwendungen eines häuslichen Arbeitszimmers ausgeschlossen. Davon gibt es jedoch Ausnahmen, wobei ein Abzug der Kosten ausnahmsweise zugelassen ist. Auch eine etwaige Zugehörigkeit des Grundstücksteils zum steuerlichen Betriebsvermögen wird in diesem Zusammenhang gerne übersehen.

## Definition eines Arbeitszimmers

Nicht selten kommen Fälle vor, in denen ein Arbeitszimmer in einem ansonsten privat genutzten Gebäude für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird. Ein Arbeitszimmer in diesem Sinne ist dabei ein abgeschlossener Raum, der im Grunde mit einem Büro gleichzusetzen ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass zum Beispiel eine Arbeitsecke oder ein Bereich mit Raumteiler in einem Raum kein häusliches Arbeitszimmer darstellt. Damit die Abgrenzung zwischen Arbeitszimmer und privater Nutzung zweifelsfrei gewährleistet ist, müssen diese Bereiche grundsätzlich baulich getrennt sein. Dabei sind typischerweise Büromöbel und Schreibtische in Arbeitszimmern vorhanden.

Von einem Arbeitszimmer abzugrenzen sind dagegen Räume, die ihrer Funktion und Ausstattung nach nicht einem Büro entsprechen. Dies trifft zum Beispiel auf

Lager, Werkstätten oder separat zugängliche Räume mit Publikumsverkehr zu. In diesen Fällen greift das Abzugsverbot nicht. Die Frage, ob es sich jeweils um ein häusliches Arbeitszimmer oder sonstige Räume handelt, ist im Einzelfall immer anhand der tatsächlichen Gegebenheiten zu prüfen.

## Abzugsfähig, wenn das Arbeitszimmer der Mittelpunkt ist

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 haben sich die Regelungen zum Abzug von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer für Veranlagungszeiträume ab 2023 grundlegend geändert. Gleich geblieben ist das eingangs erwähnte grundsätzliche Abzugsverbot von entsprechenden Aufwendungen. Ausnahmsweise können die anteiligen Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer unbeschränkt als Werbungskosten oder Betriebsausgaben in Ansatz gebracht werden, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der anteiligen tatsächlichen Aufwendungen kann in diesen Fällen (Mittelpunkt) pro Jahr eine Pauschale von 1.260 € berücksichtigt werden.

## Homeoffice-Pauschale

Stellt das häusliche Arbeitszimmer dagegen nicht den Mittelpunkt dar, ist ein Ab-

zug der Kosten nunmehr lediglich durch die sogenannte Homeoffice-Pauschale möglich. Dabei kann für jeden Kalendertag, an dem die betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in der häuslichen Wohnung ausgeübt wurde und keine gesondert vorhandenen Arbeitsräume (erste Tätigkeitsstätte) aufgesucht wurden, eine Tagespauschale von sechs in der Einkommensteuererklärung angesetzt werden. Steht dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, kann die Tagespauschale auch dann in Abzug gebracht werden, wenn am selben Tag eine Tätigkeit auswärts oder an der ersten Tätigkeitsstätte ausgeübt wird. Maximal ist dabei ein Abzug von 1.260 € pro Jahr zulässig.

## Urteile bezüglich des Mittelpunkts der betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit

Die Abgrenzung, wann der Mittelpunkt der betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit im häuslichen Arbeitszimmer liegt, kann im Einzelfall schwierig sein. Hierzu sind bereits zahlreiche Urteile ergangen. Grundsätzlich wird der Mittelpunkt nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung an dem inhaltlichen Schwerpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung festgemacht. Dies ist dort, wo Handlungen vorgenommen werden und Leistungen erbracht werden, die für den

IMMOBILIEN IM ALPINEN RAUM

  
WERTALPIN  
— IMMOBILIEN —

Garmisch-Partenkirchen



## JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG TREUCHTLINGEN

# Vorstand im Amt bestätigt

Rechtsanwalt Manfred Albert, der erste Vorsitzende von Haus & Grund Treuchtlingen, begrüßte die Mitglieder zur jährlichen Hauptversammlung herzlich. In seinem Geschäftsbericht erläuterte er, dass der Beratungsbedarf kontinuierlich wächst. Nach Vorlage des Kassenberichts und des Berichts der Kassenprüfung erteilte die Mitgliederversammlung dem Vorstand gerne die Entlastung. Anschließend fanden Neuwahlen statt: Sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch des Beirats wurden einstimmig im Amt bestätigt.

Nach den formellen Tagesordnungspunkten referierte Lucia Hatz von Haus & Grund Bayern über Denkmalschutz und wie sich Anlagen erneuerbarer Energien damit vereinbaren lassen. Zudem informierte sie über die Austauschpflicht alter Kaminöfen: Bis zum 31. Dezember 2024 müssen Öfen, die zwischen dem 1. Januar 1995 und dem 21. März 2010 eingebaut und in Betrieb genommen wurden, ersetzt werden. Für noch ältere Öfen ist die Frist bereits 2023 abgelaufen.

Im Anschluss sprach Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, über die CO<sub>2</sub>-Abgabe, die zwischen Mieter und Vermieter geteilt wird. Sie erläuterte, dass bei einem höheren CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Ge-

bäudes der Anteil des Vermieters an der Abgabe steigt, während bei energieeffizienteren Gebäuden der Anteil des Mieters höher ist. Zur einfachen Berechnung der Abgabe verwies sie auf den CO<sub>2</sub>-Rechner auf der Website von Haus & Grund Bayern. Dr. Kirchhoff informierte zudem über den neuen Anspruch auf die Installation eines Balkonkraftwerks, der nun im Miet- und Wohnungseigentumsrecht verankert ist. Auch der Mieterstrom und die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung kamen zur

Sprache: Während der Vermieter beim Mieterstrom eine Vollversorgung sicherstellen muss, trägt bei der gemeinschaftlichen Versorgung jeder Bewohner selbst die Verantwortung für den Abschluss eines Stromlieferungsvertrags. Abschließend betonte sie die Bedeutung eines strategischen Vorgehens bei energetischen Sanierungen und empfahl die Erstellung eines Sanierungsfahrplans. Mit einem positiven Resümee schloss Manfred Albert die erfolgreiche Versammlung. LH



Erster Vorsitzender Manfred Albert (3.v.l.h.) und sein Team, sowie die Referentinnen Dr. Ulrike Kirchhoff (4.v.l.h.) und Lucia Hatz (5.v.r.).



- Sind Sie zufrieden, wie es mit Ihrer Vermietung läuft?
- Hat Ihr Verwalter die Kosten im Griff?
- Möchten Sie mehr Rendite?
- Rufen Sie uns an,
- Ihre Immobilie verdient es!

**Hausverwaltung Sonntag**  
Ihr Spezialist für individuelle Mietverwaltung



Kreillerstr.21 • 81673 München • Tel. 089 43 56 98 78 • [www.hausverwaltung-sonntag.de](http://www.hausverwaltung-sonntag.de)

**Schutz vor Starkregen, Hochwasser und Einbruch durch Isartaler® Kellerschacht-Abdeckungen!**



- » 100% Schutz vor Hochwasser, Starkregen, überlaufenden Dachrinnen & Überflutungen
- » Perfekter Schutz vor Einbruch » Einbruchschutzklasse RC 3 zertifiziert & geprüft
- » Nie wieder Kellerschächte reinigen » Schutz vor Insekten, Spinnen & Laub
- » Saubere Luftzirkulation und beste Lichtverhältnisse in allen Kellerräumen
- » Schnelle & staubfreie Montage deutschlandweit durch Maßanfertigung



**Isartaler®**  
Lichtschacht-Abdeckungen

Blumenstraße 13 a  
82538 Geretsried bei München  
Inhaber: Johann Daisenberger

**Fachberatung vor Ort » 0 81 71 / 86 98**  
» [www.Top-Safe.de](http://www.Top-Safe.de) «

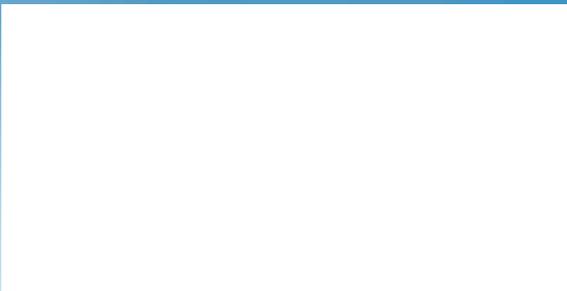
Hergestellt  
nach Maß  
ab 592,- €

# Wintertrends

Themen

---

Öfen und Kamine  
Beleuchtung



## Wir kaufen Mehrfamilienhäuser und mehr!

Wir sind ein privates Family Office mit größerem Immobilienbestand in München. Zur diskreten Erweiterung unseres Eigenbestandes suchen wir laufend Wohn- und Geschäftshäuser, Portfolios, Hausanteile, Erbanteile und Grundstücke. Favorisiert werden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 500 m<sup>2</sup> bis 5000 m<sup>2</sup> pro Haus. Im 3-km-Radius um den Marienplatz kaufen wir auch Wohnungen, Läden und Büros.

Wenn Ihnen wichtig ist was mit Ihrem Haus passiert, sind wir der richtige Käufer für Sie. Wir pflegen Ihr Haus so, wie es Ihren Großeltern gefallen würde und lassen Mieter leben. Die Aufteilung vermieteter Häuser mit anschließendem Verkauf als Eigentumswohnungen kommt für uns nicht in Frage.

Nachfolgend einige Beispiele von Objekten, ähnlich denen unseres Bestandes:

