Wir in Baden-Württemberg

Grundsteuer wird reformiert

Über eine Länderinitiative wird derzeit die Grundsteuerreform vorbereitet. Der Entwurf sieht ein anderes System vor. Neubewertung der Immobilien ab 2022?

Kurz vor Redaktionsschluss erreicht uns die Nachricht, dass die Reform der Grundsteuer in die heiße Beratungsphase geht. Der Verband Wohneigentum hat den beschließenden Akteuren bereits im Vorfeld seine Erwartung und Position eingehend erläutert. Auf den Punkt gebracht: keine Verteuerung, keine komplexe, streitanfällige und verwaltungsintensive Feststellung zu besteuernder Werte.

Der derzeitige Entwurf hat folgende Eckdaten:

- Ab 2022 werden alle sechs Jahre die Grundsteuerwerte im Rahmen des "Hauptfeststellungsverfahrens" neu festgesetzt;
- Die Eigentümer werden erklärungspflichtig, ohne dass das Finanzamt hierzu besonders auffordert;
- Ein neues Bewertungsverfahren führt den "Kostenwert" ein.

• Statt der Differenzierung nach Ein -oder Zweifamilienhaus, Mietwohn-, Gewerbegrundstück etc. soll nach den *Grundstücksgruppen* "Bebaute Grundstücke" und "Unbebaute Grundstücke" unterschieden werden.

Bei den "Unbebau-

ten Grundstücken" sollen die Faktoren "Fläche" und Bodenrichtwert" wertentscheidende Kriterien sein.

Der Kostenwert wäre bei "Bebauten Grundstücken" eine Kombination aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert. Die vorgesehene Formel lautete:

(Brutto-Gebäudefläche x Pauschalherstellungskosten) – Alterswertminderung = Gebäudewert.

Finanzamt
Grundsteuer

Blid: VWE / Schimanek

Wird dies Praxis, ist mit einem deutlich höheren Arbeitsaufwand für die Immobilieneigentümer zu rechnen – insbesondere bei den turnusmäßigen "Hauptfeststellungen".

Der Bundesverband wird auf der Basis seiner bisherigen Position in den nächsten Tagen den beschließenden und beratenden Akteuren eine erneute Stellungnahme übergeben.

Nießbrauch und Haftung

Der Nießbrauch ist im Zusammenhang der Vererbung einer Immobilie eine verbreitete Regelung. Es geht im Wesentlichen darum, dass eine Person A rechtlich Eigentümer an einer Sache ist, er aber der Person B das Recht einräumt, diese zu nutzen daraus zu ziehen. Er ist "Nutznießer" und zieht die "Früchte" aus dem Objekt (etwa die Erträge aus Ernte-, Mietund Pacht der Immobilie).

Rechtlich ist der Nießbrauch im Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt (BGB § 1030 ff.). Dem Nießbraucher steht zwar kein Verfügungsrecht an der Sache zu (er darf das Haus oder die Wohnung nicht verkaufen), aber er darf sie nutzen. Er "besitzt" die Sache / das Immoblienobjekt lediglich. Da der Nießbrauch tief in das Grundbesitzrecht eingreift, sollte er

ins Grundbuch eingetragen werden, obwohl dies nicht zwingend notwendig ist.

Konsequenz für die Haftung

Der Nießbrauchende ist verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften, die Sache zu erhalten und sie zu versichern. Da Eigentümer und Nutzer nicht identisch sind, ist im Vertrag zu klären, wer in welchem Umfang die Lasten der Nießbrauchsache tragen soll. In der Regel hat der Nießbraucher die gewöhnlichen öffentlichen und die zur Zeit der Nießbrauchbestellung bereits bestehenden privatrechtlichen Lasten zu tragen.

Wer ist für die Verkehrssicherheit verantwortlich? Wer haftet, wenn etwa ein Passant durch einen herunterfallenden Dachziegel oder im Winter auf einer Eisplatte auf dem Zugangsweg zum Haus zu Schaden kommt? Beide! Der Geschädigte kann sich aussuchen, ob er seine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer oder dem Nießbraucher anmeldet.

Verkehrssicherungspflicht

Um gegen Ansprüche Dritter wegen Verstoßes gegen die Verkehrssicherungspflicht abgesichert zu sein, sollten sowohl Eigentümer als auch Nießbraucher Mitglied im Verband Wohneigentum sein. Denn die Mitgliedschaft enthält die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung wie auch die Bauherrenhaftpflicht. Letztere deckt die Verkehrssicherungsrisiken ab, die bei Renovierung, Um- oder Neubau auftreten. Weitere Informationen www. verband-wohneigentum.de/bw/on1185.

Kündigung alter Bausparverträge?

Viele Bausparkassen kündigen alte Verträge, weil sie sich auf diesem Weg von den vereinbarten Zinssätzen befreien wollen. Die so genannten "hohen Zinsen" belaufen sich in der Regel auf 3-5 Prozent jährlich – was zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses meist eine mäßige Verzinsung war. Als Folge der Kündigung wird dem Bausparer auch das vertraglich vereinbarte Recht auf ein niedrig verzinstes Bauspardarlehen entzogen.

Die Frage, ob die Kündigungen rechtens sind, kann nicht einheitlich beantwortet werden.

Die erstinstanzlichen Gerichte haben bisher überwiegend ein Recht zur Kündigung bejaht, wenn die Bausparsumme vollständig angespart worden war. Einige Gerichte sind der Meinung, dass bei Zuteilungsreife des Vertrages das Recht zur Kündigung besteht. Dem steht entgegen, dass eine Pflicht, ein Bauspardarlehen bei Zuteilungsreife abzunehmen, nicht besteht.

Das Oberlandesgericht Stuttgart vertritt die Meinung, dass kein Recht zur Kündigung besteht, wenn dadurch dem Bausparer der Anspruch auf ein Darlehen entzogen wird.

Welche Rechtsauffassung sich durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs steht noch aus. Manche Bausparkassen haben Bausparverträge seinerzeit auch damit beworben, dass der Bausparer hierdurch eine günstige Kapitalanlage erhält. Dies gilt besonders bei Verträgen, in denen bei langer Laufzeit seitens der Bausparkasse Boni zusätzlich ausgezahlt werden. In solchen Fällen dürfte das Recht zur Kündigung missbräuchlich sein, weil der Bausparvertrag eben auch als Kapitalanlage verkauft wurde und nicht nur als Konstruktion für ein günstiges Baudarlehen.

RA Petra Hildebrand-Blume

Herzkissenaktion mit Klicks unterstützen



Die Herzkissengruppe der Siedlergemeinschaft Oberlauchringen ist für den Deutschen Engagementpreis nominiert. Sie nähen und verschenken Herzkissen über Onkologische Kliniken an frisch operierte Frauen. Die Herzkissen lindern die Schmerzen und

mindern die Schwellung!

Klicken Sie und Ihre Freunde die Frauengruppe der Siedlergemeinschaft Oberlauchringen nach vorn, damit sie beim Rennen um den Publikumspreis weit nach oben kommt! Surfen Sie die Seite www.deutscherengagementpreis.de an und geben dort Ihre Stimme ab für die "Herzkissen für Brustkrebspatientinnen – Siedlergemeinschaft Oberlauchringen - Herzkissengruppe".

Mit einem Mausklick unterstützen Sie deren Engagement.

Termine

1.10. 50 Jahre Reichartshausen-Helmstadt10.10 BV Neckar-Odenwald Vorstandssitzung

13.10. Kassiererschulung, Radolfzell *)

22.10. Schulung "Redaktionssystem"

28. – Treffen der Vorsitzenden der süddeutschen

29.10. Landesverbände, Bamberg

SBZ Karlsruhe *)

5.11. Treffen der Bezirksvorsitzenden in Pforzheim

19. – Landesvorstandssitzung in Geisingen Kirchen-

20.11. Hausen

23.11. Bezirksverbandsversammlung Neckar-Odenwald

26.11. Schulung "Redaktionssystem"

SBZ Karlsruhe *)

*) Terminvereinbarung erforderlich: 0721 981 62-0

Bebauungsplan Erschließungskosten

Die Gemeinde finanziert die Erschließung eines Gebietes oder eines Baugrundstücks durch die Erhebung eines Erschließungsbetrags. Diese Kommunalabgabe ist vom Grundstückseigentümer zu entrichten. Hier sind alle die Kosten umlegbar, die zur Nutzbarmachung nötig sind (die technischen Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausbaukosten für die Straßen und Wege und Anschluss an das Wegenetz), die Kosten für den Erwerb des öffentlich genutzten Straßenlandes. In Baden-Württemberg werden nur die Anschlusskosten erhoben, jedoch kein Ausbaubeitrag.

Durch die Änderungen im Bundesnaturschutzgesetz müssen die Gemeinden nun auch Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtlichen Ausgleich erheben. Im Bebauungsplan wird der Eingriffsbereich definiert, der einen Ausgleich erfordert. Dies ist im Wesentlichen der gesamte Baubereich der Grundstücke. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) tragen die Eigentümer höchstens 90 % der Kosten für die erstmalige, endgültige Herstellung der Anlage.

Den Verteilungsschlüssel legt die Gemeinde fest. Das Kommunalparlament hat hier Gestaltungsspielraum. Oft wird nicht mehr wie früher die Grundstücksfront als Basis festgelegt, sondern die Flächengröße und oft auch einen zusätzlicher Faktor aus einer Kombination von Geschosszahl und Art der baulichen Nutzung. In welchem Verhältnis die Wohn- und Gewerbegebiete zur Deckung dieser Kosten herangezogen werden, liegt im Ermessen des Geimeinde- und Stadtparlaments.

Daher: Aufgepasst beim Bebauungsplan und der Verteilung der "nachfolgenden" Kosten.