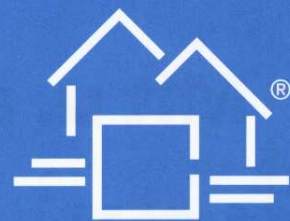


Haus & Grund

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **18**
Mai 2013



Seite 6-7

Nicht an der falschen Stelle
sparen



Seite 8-9

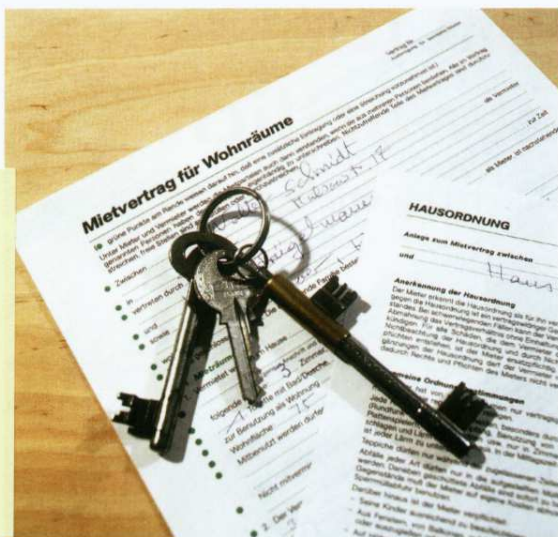
Mehr Aufwand und
höhere Preise

Seite 15

Aktuelles Erbschaftssteuer-
gesetz ist verfassungswidrig

Seite 18

Wichtige Urteile für Vermieter



Neues Mietrecht- änderungsgesetz gilt seit Anfang April

Vermieter können sich jetzt schneller von zahlungsunwilligen Mietern trennen

Die erfreulichste Nachricht seit Jahren für Vermieter ist das neue Mietrechtsänderungsgesetz, das trotz Widerstands der Opposition den Bundesrat passiert hat und am 1. April in Kraft getreten ist. Nunmehr wird Vermietern der Weg eröffnet, sich von zahlungsunwilligen Mietern schneller und kostengünstiger lösen zu können und bei Nichtzahlung der Kautions auch fristlos kündigen zu können.

Zahlungsunwillige Mieter – oder solche, die eine vorgeschobene Mietminderung vorbringen – können den einbehaltenen Mietbetrag nicht mehr behalten, sondern müssen ihn zumindest hinterlegen. Kommen sie der Hinterlegung nicht nach, können sie im Eilverfahren geräumt werden.

Insgesamt regelt das neue Recht folgende Bereiche:

- Neuregelung von Erhaltungsmaßnahmen bei vermietetem Wohnraum und Gewerberaum
- Einführung von Sondervorschriften zur Durchführung einer energetischen Modernisierung (die Vorschriften zur Duldungspflicht gelten für Wohnraum und für Gewerberaum, die Vorschrift zur Mieterhöhung gilt nur für Wohnraum)
- Einführung eines dreimonatigen Minderungsausschlusses für Mieter im Falle energetischer Modernisierungsmaßnahmen
- Umlage und Abrechnung der Lieferung von Fernwärme (Contracting) für bestehende Verträge in der Wohnungs- und Gewerbetriebe
- Einführung eines ökologischen Mietspiegels durch ausdrückliche Erwähnung von Ausstattungsmerkmalen zur energetischen Qualität im Gesetz
- Landesöffnungsklausel zur befristeten Absenkung der mietrechtlichen Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung für fünf Jahre in Ballungsgebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung
- Einführung einer neuen fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit der Mietkaution
- Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen
 1. Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung (bei Inbesitznahme der Wohnung ohne oder gegen den Willen des Vermieters / im Falle von häuslicher Gewalt / im Falle des vorgeschobenen Untermieters zur Verletzung von Zwangsvollstreckung / nach verletzter gerichtlicher Anordnung zur Sicherung von Mietforderungen, die während des laufenden Rechtsstreits fällig geworden sind)
 2. Pflicht zur beschleunigten Terminierung und Abwicklung von Räumungsstreitigkeiten
 3. Neuregelung der Herausgabevollstreckung
 4. Berliner Räumung
- Eliminierung der bisherigen Umgehung des Mieterschutzes bei der Umwandlung in Wohnungseigentum („Münchener Modell“)

Im Verhältnis zum Regierungsentwurf zeichnen sich folgende Neuerungen aufgrund der Empfehlungen des Rechtsausschusses ab:

- Präzisierung des § 551 BGB, wonach die weiteren Teilzahlungen zusammen mit den unmittelbaren folgenden Mietzahlungen fällig werden

Des Weiteren muss der Vermieter den Mieter künftig im Rahmen einer Modernisierungsankündigung auf Form und Frist des Härteeinwandes nach § 555d Abs.3 Satz 1 BGB hinweisen. Unterlässt der Vermieter dies, gilt das Form- und Fristenformalis des § 555d BGB für Mieter nicht.

- In § 272 Abs.3 ZPO wird ein Beschleunigungsgebot für Räumungssachen eingefügt.
- Die Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) wird auf Mietsachen beschränkt.
- Die Verletzung der Sicherungsanordnung durch den Mieter kann nicht mehr mit Ordnungshaft oder Ordnungsgeld durchgesetzt werden.
- Im Rahmen der Berliner Räumung muss der Vermieter unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen kein Verwertungserlös zu erwarten ist, dem Mieter auf Verlangen herausgeben.

Friedbert Wittum

Vorsitzender von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen



Aktuelles Erbschafts- steuergesetz ist verfassungswidrig

Bundesfinanzhof moniert Verstoß
gegen allgemeinen Gleichheitssatz

» Das neue Erbschaftssteuergesetz aus dem Jahr 2009 ist wiederum verfassungswidrig. Diese Auffassung vertritt der Bundesfinanzhof (BFH) in München, der durch Vorlagebeschluss vom 27. September 2012 das Erbschaftssteuergesetz erneut auf den verfassungsrechtlichen Prüfstand gestellt hat. Der BFH hält zwei Passagen der im Jahr 2009 geltenden Fassung wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz für verfassungswidrig (§ 19 Absatz 1 in Verbindung mit den §§ 13a und 13b ErbStG).

Kernpunkt des Vorlagebeschlusses ist das Begünstigungsübermaß, das sich aus den Paragraphen 13a und 13b für den Erwerb von Betriebsvermögen, von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sowie von Anteilen an Kapitalgesellschaften ergibt. Diese Steuervergünstigungen sind nicht durch ausreichende Sach- und Gemeinwohlgründe gerechtfertigt und weisen dem BFH zufolge einen verfassungswidrigen Begünstigungsüberhang auf.

Dies bedeutet in der Praxis, dass Betriebsübertragungen steuerfrei stattfinden können, wohingegen Privatpersonen diese Vergünstigung nicht bekommen. Um auch diesen Personen die Vergünstigungen der Firmen und Kapitalgesellschaften zugute kommen zu lassen, haben sich sogenannte Cash-Gesellschaften entwickelt – was nicht im Sinne des Erbschaftssteuergesetzes sein kann.

Da zu erwarten ist, dass das neue Erbschaftssteuerrecht erneut für unwirksam erklärt wird, sind alle darauf gründenden Steuerbescheide rechtswidrig. Da dann rückwirkend kein Gesetz besteht, die eine Erbschaftssteuerfestsetzung rechtfertigen würde, sind Erbschaftssteuerbeträge die bezahlt sind, ohne Rechtsgrund.

Ob diese rückforderbar sind, ist abzuwarten. Vorsorglich ist daher jedem, der Erbschaftssteuer zu zahlen hat, anzuraten, diese gar nicht zu zahlen oder unter Vorbehalt zu zahlen. Im ersten Fall ist Einspruch gegen den Erbschaftssteuerbescheid mit dem Antrag auf Aussetzung der Vollziehung zu stellen. Falls diesem nicht stattgegeben wird, ist mit denselben Anträgen Klage beim Finanzgericht einzureichen.

Friedbert Wittum

Vorsitzender von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen

Impressum

Herausgeber:
„Haus & Grund“ -
Vereine in Schaumburg
in Kooperation mit der Schaumburger
Nachrichten Verlagsgesellschaft mbH

Redaktion (verantwortlich):
Rechtsanwalt Dietmar Janzen,
Schulstraße 16a, 31675 Bückeberg

Redaktionelle Mitarbeit:
Holger Buhre, Vereine

Produktion und Layout:
Schaumburger Nachrichten, Vera Elze

Anzeigen (verantwortlich):
Arne Frank

Druck:
printensiv,
Hagenburg

Erscheinungsweise:
zweimal jährlich

Schornsteinköpfe

- Maßgerecht hergestellte Fertigteile
- Höchste Qualität
- Aufbau mittels Autokran
- Schnell - Sauber - Preiswert

Schornsteinverkleidungen

- Mit windfesten
Schieferstrukturplatten



MASCHE

Schornsteintechnik

05721 / 97 95 0

www.masche-bau.de

Meerbeck • Gehrden • Porta Westfalica

AKM
OFEN & EMOTION

Sie haben Fragen zum Ofenbau?
05721 / 97 95 80 www.akm-ofen.de