

Magazin  
des privaten Haus-,  
Wohnungs- und  
Grundeigentums  
Sachsen

# Haus & Grund

**Grundsteuer**  
Reformpaket verabschiedet

**Spitzengespräch**  
Christian Lindner und Kai Warnecke

**WEG-Recht**  
Aktuelle Urteile



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Sachsen

Dezember 2019/Januar 2020

# Grundsteuerreform



02

## Spitzen- gespräch



04

FDP-Fraktionschef Christian Lindner im Gespräch mit Präsident Kai Warnecke

## Gastbeitrag



08

Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur

## Unterlassungsklage



27

## INHALT

### Politik & Wirtschaft

- 02 Grundsteuerreform durchgewunken
- 03 Laufende Gesetzgebungsverfahren
- 04 Spitzengespräch: Die privaten Eigentümer und die Liberalen
- 08 Gastbeitrag: Private Bauherren wirken an der Neubelebung des Gründungsviertels Lübeck mit
- 18 Förderung von Klimaschutz im Gebäudebestand wird gebündelt

### Aus der Region

- 10 Nachrichten und Berichte

### Recht & Steuern

- 19 Immobilienverkauf: Arglistige Täuschung nur bei vorsätzlichen Falschangaben

### Thema des Monats

- 20 Großprojekte im Visier: Wintergarten, Homelift, Zufahrt zum Grundstück

### Vermieten & Verwalten

- 26 Nachbarschutz eines Sondereigentümers
- 27 Unterlassungsklage gegen Raucher: Wann muss ein Streitschlichtungsverfahren vorausgegangen sein?

### Technik & Energie

- 28 Was Hauseigentümer mit Ölheizung jetzt wissen sollten
- 30 Mieterstrom: Bericht des Ministeriums beleuchtet Schwachpunkte

### Finanzen & Versicherung

- 32 Altersgerechter Umbau: Investitionszuschüsse aufgebraucht

## EDITORIAL



### Die Sprache ist schon verrotzt

Als erste sprach die Partei Die Linke nicht mehr von Vermietern, sondern entmenslichte diese und machte sie zu Miet Haien. Gefährliche Raubtiere, gegen die man sich wehren muss, mit allen Mitteln, auch mit Forderungen nach Enteignung. Der rot-rot-grüne Berliner Senat missbraucht derweil den Begriff Wuchermiete für alle Mieten, die rechtmäßig vereinbart wurden, aber oberhalb der im Mietendeckel willkürlich festgelegten Obergrenze liegen. Damit beginnen in Berlin Wuchermieten künftig bei 3,92 Euro pro Quadratmeter.

Grüne Politiker bis hin zum Parteivorsitzenden Habeck begründen den Mietendeckel damit, dass dieser Notwehr sei. Notwehr setzt einen rechtswidrigen Angriff voraus – diese Sprachwahl suggeriert, dass die Mieten in Berlin insgesamt gesetzwidrig vereinbart worden sind und man sich gegen einen Rechtsbruch verteidigen muss.

Noch einen Schritt weiter geht der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller. Der sieht kein Problem darin, dass linke Gewalttäter den Umgang mit Hausbesetzungen in den Räumlichkeiten der Technischen Universität Berlin erlernen.

Dass auch diese bürgerlichen Parteien im Politikfeld Wohnen äußerst populistisch agieren, ist erschütternd und macht Sachpolitik unmöglich. Dass nach der sprachlichen Verrohung jetzt mittelbar Straftaten gegen das Eigentum legitimiert werden, überschreitet jedoch eine Grenze. Wir erwarten von allen Parteien, die sich bürgerlich nennen, ein klares Signal!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kai H. Warnecke'.

Kai H. Warnecke, Präsident

## BUNDESTAG

# Grundsteuerreform durchgewunken

Am 18. Oktober 2019 hat der Bundestag das Reformpaket zur Grundsteuer verabschiedet. Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern bei Haus & Grund Deutschland, erläutert, was im Paket drinsteckt.

## 1. Grundgesetzänderung

Um den Bundesländern die freie Wahl eines Grundsteuermodells zu ermöglichen, musste das Grundgesetz geändert werden. Die Grundsteuer ist Teil des Länderfinanzausgleichs. Deshalb bestand die Gefahr, dass in den Ländern, die von dem vom Bundesfinanzminister vorgeschlagenen wertabhängigen Scholz-Modell abweichen, zur korrekten Ermittlung der Ausgleichsbeträge beide Modelle durchgerechnet werden müssen. Die FDP, deren Stimmen für die Grundgesetzänderung benötigt wurden, setzte eine gesetzliche Regelung durch, wonach diese Länder – und damit auch der Steuerzahler – nicht zu einer doppelten Steuerveranlagung nach beiden Modellen zum Zweck des Länderfinanzausgleichs gezwungen werden. Einige Länder – allen voran Bayern, aber auch Niedersachsen und Sachsen – haben bereits angekündigt, statt des Scholz-Modells ein eigenes, wertunabhängiges Modell für ihre Gemeinden anzustreben. Ein solches Modell würde als Berechnungsgrundlage nur die Größe des Grundstücks sowie die Gebäudefläche als entscheidende und konstante, wertunabhängige Faktoren heranziehen und darauf dann direkt den Hebesatz anwenden.

## 2. Scholz-Modell als Angebot

Die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell soll auch zukünftig in drei Schritten berechnet werden: Wert  $\times$  Steuermesszahl  $\times$  Hebesatz. Der Wert setzt sich aus dem Grundstückswert, der anhand des Bodenrichtwerts ermittelt wird, sowie dem Gebäudewert zusammen. Der Gebäudewert wird anhand von statistischen, bundesländerweit geltenden Miet-Tabellen sowie der Mietstufenniveau-Einordnung der Gemeinde unter Einbeziehung des Baualters alle sieben Jahre neu ermittelt. Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften werden in diesem Modell durch einen 25-prozentigen Abschlag auf die bundeseinheitlich vorgegebene Steuermesszahl bei der Grundsteuer bevorzugt. Das Hebesatzrecht verbleibt bei der Gemeinde und wird die absolute Höhe der Steuer maßgeblich bestimmen. Benötigt werden demnach für diese – trotz einiger Pauschalisierungen nach wie vor sehr komplizierte – Angaben zur Grundstücksfläche, zum Bodenrichtwert, zur Immobilienart, zum Alter des Gebäudes sowie eine Einordnung in die Mietwerttabelle und die jeweilige Mietni-

veaustufe. Wie hoch die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell künftig sein wird, wird nach Aussage des Bundesfinanzministeriums erst in einigen Jahren feststehen, da zunächst die Werte der Grundstücke und der Gebäude festgestellt werden müssen. Erst im Anschluss daran könnten die Gemeinden mit einer Anpassung ihrer Hebesätze erreichen, dass sich die Grunderlast aller Einwohner einer Gemeinde insgesamt nicht erhöht (sogenannte Aufkommensneutralität). Gesetzlich verpflichtet sind die Gemeinden zu einer Hebesatzanpassung aber nicht.

## 3. Gemeinden können künftig erhöhte Baulandsteuer erheben

Teil des Reformpakets ist auch die bereits im Koalitionsvertrag festgeschriebene (Wieder-)Einführung einer Baulandsteuer, auch als „Grundsteuer C“ bezeichnet. Diese Steuer kann von der Gemeinde als eine Art Strafsteuer auf unbebaute, aber baureife Grundstücke in Form eines erhöhten Hebesatzes auf die Grundsteuer erhoben werden. Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets trotz ihrer Baureife nicht baulich genutzt werden. Auf Drängen

Foto: carol\_anne/stock.adobe.com



IM GESPRÄCH

## Quo vadis Lausitz?

Der demografische Wandel trifft die Region in Ostsachsen im Besonderen. Der beschlossene Ausstieg aus der Braunkohle verunsichert die Menschen in der Lausitz zusätzlich. Haus & Grund Sachsen sprach darüber mit dem Bautzener Bundestagsabgeordneten Torsten Herbst (FDP).

**Herr Herbst, Sie sind Obmann für die FDP im Bundestagsausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur. Auf welche zusätzlichen Infrastrukturprojekte kann der Freistaat Sachsen im Zuge des Kohlekompromisses hoffen?**

Hoffen wird nichts bringen; wir müssen kämpfen! Beispielsweise sind nach dem derzeitigen Gesetzentwurf zum Strukturwandel nach dem Kohleausstieg nur 14 Milliarden Euro abgesichert – nicht die versprochenen 40 Milliarden Euro. Verkehrsprojekte in der Lausitz konkurrieren zudem mit denen im gesamten Bundesgebiet. Wir brauchen über einen Staatsvertrag oder einen Sonderfonds Garantien, dass wirklich Geld in die Infrastruktur der Lausitz fließt. Die Region braucht Investitionen sowohl in die Straße als auch in die Schiene, da eine bessere Anbindung der Lausitz an umliegende Metropolregionen entscheidend für einen erfolgreichen Strukturwandel ist.

**Ihr Wahlkreis liegt in der Lausitz. Reichen neue Autobahn- und Schienenanschlüsse aus, um der Region nach dem Kohleausstieg eine Zukunft zu bieten?**

Weder Infrastrukturmaßnahmen allein noch ein paar Einzelprojekte werden einen nachhaltigen Strukturwandel schaffen. Eine Behörde hier, ein Forschungsprojekt da – das reicht nicht aus. Die Lausitz muss vielmehr eine Sonderwirtschaftsregion werden, beispielsweise mit steuerlichen Anreizen für Investoren, weniger Bürokratie, schnelleren Planungs- und Genehmigungsverfahren. Auch eine europaweit, wenn nicht weltweit herausragende digitale Infrastruktur gehört für mich zu den Rahmenbedingungen, die die Politik schaffen muss. Im Übrigen gilt: Erst muss der Strukturwandel geschafft sein, dann dürfen wir aus der Braunkohle aussteigen. Wir dürfen nicht eine ganze Region einer überzogenen Öko-Hysterie opfern.

**Stichwort Urbanisierung: Weniger als 8.000 Menschen arbeiten in der Lausitz noch in der Braunkohle. Mehr als die Hälfte sind bereits über 50 Jahre alt. Die Arbeit wandert mittlerweile den Menschen hinterher, nicht mehr umgekehrt. Was heißt das für den Freistaat Sachsen,**

Foto: Torsten Herbst



**insbesondere die Lausitz und Ostsachsen? Kann Politik überhaupt wirksam etwas gegen die zunehmende Entvölkerung auf dem Land tun?**

Gutbezahlte Arbeitsplätze bei innovativen Unternehmen – das ist der beste Magnet für junge Familien überhaupt. Angesichts steigender Mieten in den Ballungszentren wird der ländliche Raum ohnehin wieder attraktiver. Wenn wir als Politik dann nicht die Familienfreundlichkeit vernachlässigen – insbesondere für moderne Kitas und Schulen sorgen – und flächendeckend Sicherheit und medizinische Versorgung gewährleisten, müssen wir uns gar nicht vor einer „Entvölkerung“ sorgen. Im Gegenteil: Die Lausitz hat das Potenzial, eine führende Zukunftsregion zu werden – wenn wir sie beim anstehenden Strukturwandel jetzt nicht allein lassen und überfordern.

*Herr Herbst, vielen Dank für das Gespräch.*