



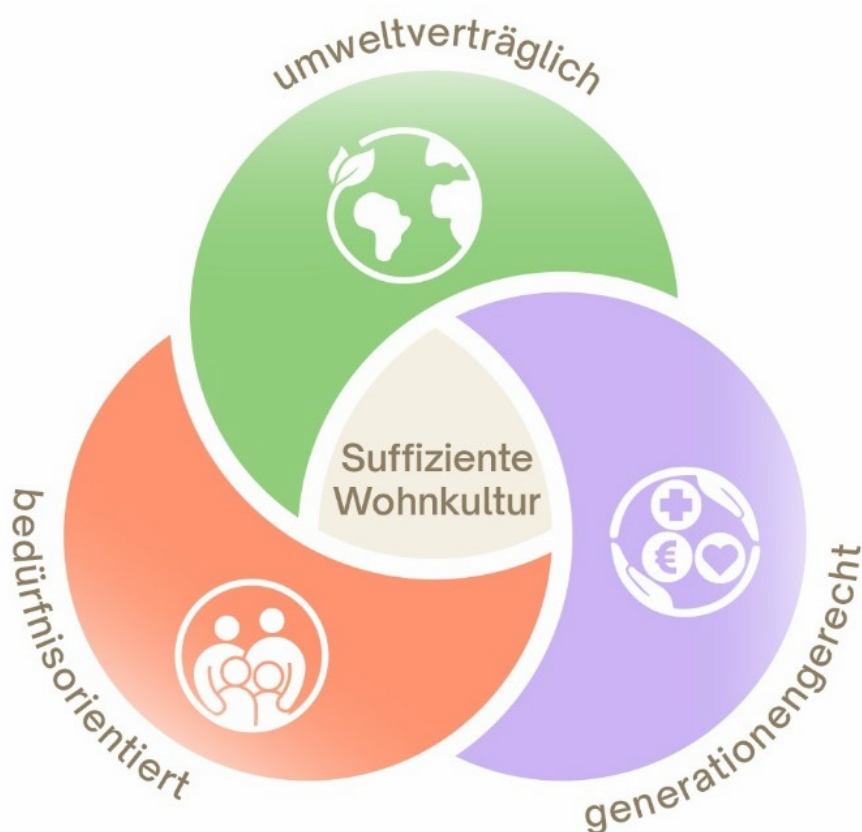
Anlage zur BBSR-  
Online-Publikation  
04/2026

# Suffiziente Wohnkultur

## Rechtsgutachten – Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Einfamilienhausbesitzer\*innen

**Autorin**  
Angelika  
Majchrzak-Rummel

**Redaktion**  
Janika Gabriel



Berliner Institut für  
Sozialforschung GmbH



INSTITUT FÜR ENERGIE-  
UND UMWELTFORSCHUNG  
HEIDELBERG



## Suffiziente Wohnkultur

Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generatio-  
nengerechtes und umweltverträgliches Wohnen

Rechtsgutachten – Mythen und rechtliche Unsicherheiten  
von Einfamilienhausbesitzer\*innen

Gefördert durch



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

**ZUKUNFT BAU**  
FORSCHUNGSFÖRDERUNG



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



Aufgrund eines Beschlusses  
des Bundestages

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-  
schung im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bau-  
wesen aus Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-24.05

Projektlaufzeit: Juni 2024 – April 2026

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

### **Fachbetreuer**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 3 „Forschung im Bauwesen“  
Felix Lauffer  
felix.lauffer@bbr.bund.de

### **Projektleitung**

Janika Gabriel  
Berliner Institut für Sozialforschung GmbH  
Brandenburgische Straße 16  
10707 Berlin  
Tel: (030) 31 00 09 0 | [mail@bis-berlin.de](mailto:mail@bis-berlin.de) | [www.bis-berlin.de](http://www.bis-berlin.de)

### **Autorin**

Rechtsanwältin Angelika Majchrzak-Rummel

### **Redaktion**

Janika Gabriel

### **In Zusammenarbeit mit**

Ifeu Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH  
Bring-together Patchwork Communities GmbH

### **Stand 04/2026**

### **Bildnachweis**

Titelbild: eigene Darstellung

### **Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### **Zitierweise**

Berliner Institut für Sozialforschung (Hrsg.) (2026): Juristische Kurzexertise. Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Einfamilienhausbesitzer\*innen. Erstellt durch die externe Rechtsanwältin Angelika Majchrzak-Rummel im Auftrag des Projekts Suffiziente Wohnkultur. Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Bericht zu den Fokusgruppen. BBSR-Online-Publikation 04/2026.

## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Hintergrund und Zielstellung</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>Umzug oder Verbleib</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1      | <b>Sozialrecht</b>                                    | <b>8</b>  |
| 2.2      | <b>Eigentumswechsel und trotzdem wohnen bleiben</b>   | <b>11</b> |
| 2.3      | <b>Umzug ins Tinyhouse im Garten</b>                  | <b>13</b> |
| <b>3</b> | <b>Einzelne Zimmer vermieten und Wohngemeinschaft</b> | <b>14</b> |
| 3.1      | <b>Mietrecht (besondere Aspekte)</b>                  | <b>14</b> |
| 3.2      | <b>Steuerrecht</b>                                    | <b>15</b> |
| 3.3      | <b>Wohnraumüberlassung</b>                            | <b>16</b> |
| 3.3.1    | „Wohnen gegen Hilfe“                                  | 16        |
| 3.3.2    | Wohngemeinschaft                                      | 18        |
| <b>4</b> | <b>Umbauen und Vermieten</b>                          | <b>20</b> |
| 4.1      | <b>Baurecht in Varianten</b>                          | <b>20</b> |
| 4.1.1    | Variante A  | 20        |
| 4.1.2    | Variante B  | 21        |
| 4.1.3    | Variante C  | 22        |
| 4.1.4    | Variante D  | 24        |
| 4.1.5    | Exkurs: bauaufsichtliche Genehmigung                  | 25        |
| 4.2      | <b>Mietrecht (allgemein)</b>                          | <b>28</b> |
| 4.3      | <b>Steuerrecht</b>                                    | <b>32</b> |
| 4.4      | <b>Finanzierung</b>                                   | <b>34</b> |
| 4.4.1    | Fördermittel  | 34        |
| 4.4.2    | Kredit durch Bestandseigentümer*in                    | 35        |
| 4.4.3    | Eigentumswechsel                                      | 36        |
| <b>5</b> | <b>Fazit</b>  | <b>39</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| ABBILDUNG 1 BAURECHT, HERBOLSHEIMER / KRÜGER IM NOMOS VERLAG 2024, SEITE 24 | 26 |
| ABBILDUNG 1 NÜRNBERGER MIETENSPIEGEL 2024                                   | 30 |

## 1 Hintergrund und Zielstellung

Im Forschungsprojekt Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu), das vom BMWSB/BBSR im Rahmen der Initiative „Zukunft Bau“ gefördert wird, untersucht das Berliner Institut für Sozialforschung gemeinsam mit dem ifeu und bring-together, wie eine Wohnkultur gefördert werden kann, die Bedürfnisorientierung, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit verbindet. Im Mittelpunkt stehen Ein- bis Zweipersonenhaushalte über 60 Jahren, die in unterbelegten Einfamilienhäusern leben. Für diese Zielgruppe wurden im Projekt drei zentrale Handlungsoptionen betrachtet: der Umzug in eine kleinere Wohnung, der Umbau und die Vermietung einzelner Wohneinheiten sowie gemeinschaftliche Wohnformen.

Im Verlauf der empirischen Erhebungen zeigte sich, dass sowohl Kommunen als auch Bewohner\*innen von Einfamilienhäusern mit einer Vielzahl rechtlicher Unsicherheiten konfrontiert sind. Viele dieser Unsicherheiten beruhen auf **Mythen**, Fehlannahmen oder übervorsichtigen Interpretationen, die suffiziente Wohnanpassungen erschweren oder verhindern. In der Wohnberatungspraxis im EFH-Segment treten diese **Mythen** wiederkehrend auf und hindern selbstnutzende Eigentümerinnen daran, zentrale Entscheidungen zu treffen – insbesondere ob sie (1) umziehen oder im Haus bleiben, (2) einzelne Zimmer vermieten und gemeinschaftlich wohnen oder (3) umbauen und vermieten möchten. Die Unsicherheiten betreffen unter anderem Fragen des Miet-, Steuer- und Baurechts sowie erbrechtliche und sozialrechtliche Aspekte. Sie prägen nicht nur individuelle Entscheidungen, sondern beeinflussen auch kommunale Beratungsprozesse und die öffentliche Debatte.

Die im Projektteam identifizierten und systematisierten **Mythen** wurden der beauftragten Juristin zur fachlichen Prüfung und Einordnung übergeben; an einzelnen Stellen hat sie diese um weitere praxisrelevante Aspekte ergänzt. Das vorliegende Gutachten widmet sich daher den rechtlichen Fragestellungen, die in der Praxis besonders häufig auftreten und zu Fehlinterpretationen führen. Es ordnet diese systematisch ein, erläutert die tatsächliche Rechtslage und zeigt auf, welche Spielräume Bewohner\*innen bei der suffizienten Anpassung ihrer Wohnsituation haben.

Die Expertise bildet zugleich die fachliche Grundlage für ein grafisch aufbereitetes Faktenblatt, das zentrale Missverständnisse indirekt aber verständlich und niedrigschwellig aufgreift. Ziel ist es, sowohl

Kommunen als auch Bürger\*innen zu befähigen, rechtliche Fragen realistisch einzuschätzen und suffiziente Wohnformen auf einer gesicherten Wissensbasis zu gestalten.

Eine ausführliche Darstellung aller **Mythen**, rechtlichen Hintergründe und Empfehlungen findet sich im folgend dargestellten Gutachten. Die behandelten Themenbereiche umfassen Mietrecht, Steuerrecht, Baurecht, Erbrecht und Sozialrecht.

## 2 Umzug oder Verbleib

Für viele Eigentümer\*innen wird die Bestandsimmobilie zu beschwerlich und sie überlegen, in ein Pflegeheim umzuziehen. Ob und wie die Bestandsimmobilie verwendet wird, bleibt zunächst offen, sodass viele Einfamilienhäuser leer stehen. Andererseits ist ein möglichst langer Verbleib im vertrauten zuhause gewünscht.

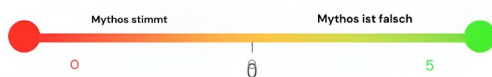
In diesem Zwiespalt zwischen Umzug oder Verbleib gibt es verschiedene Lösungen.

### 2.1 Sozialrecht

„Wenn ich statt in ein Pflegeheim nur in eine barrierefreie Wohnung ziehe, erhalte ich keine finanzielle Unterstützung.“

„Die Pflegekasse zahlt nur etwas, wenn ich in ein Pflegeheim komme.“

Regler bei 5<sup>1</sup>



Eine kostenlose Beratung über die Pflegestützpunkte in den Kommunen oder die Pflegeberatung der Krankenkasse/Pflegekasse nach § 7a SGB XI lohnen sich.

Bei einem Pflegegrad kann die Pflegekasse Zuschüsse zur Wohnraumverbesserung nach § 40 Nr. 4 SGB XI gewähren - an Mieter oder Eigentümer.

*(4) Die Pflegekassen können subsidiär finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen gewähren, beispielsweise für technische Hilfen im Haushalt, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird. Die Zuschüsse dürfen einen Betrag in Höhe von 4 180 Euro je Maßnahme nicht übersteigen. Leben mehrere Pflegebedürftige in einer gemeinsamen Wohnung, dürfen die Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des gemeinsamen Wohnumfeldes einen*

<sup>1</sup> Im Rahmen des Rechtgutachtens wurde eine grobe Einschätzung abgegeben, ob dieser Mythos zutreffend ist, oder nicht. Falls der Mythos stimmt, steht der Regler bei „0“, ist der Mythos falsch, steht er bei „5“.

*Betrag in Höhe von 4 180 Euro je Pflegebedürftigem nicht übersteigen. Der Gesamtbetrag je Maßnahme nach Satz 3 ist auf 16 720 Euro begrenzt und wird bei mehr als vier Anspruchsberechtigten anteilig auf die Versicherungsträger der Anspruchsberechtigten aufgeteilt.*

Zudem gibt es KfW Förderprogramme und länderspezifische Förderungen - ohne Rechtsanspruch, die nicht an einen Pflegegrad gekoppelt sind und präventive Maßnahmen fördern (vgl. 3.4.1.).

Damit soll ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglicht werden.

„Ich behalte mein Eigenheim lieber als Sicherheit, auch wenn ich schon im Pflegeheim lebe.“ Regler bei 5

„Wenn ich mein Haus verkleinere oder verkaufe, verliere ich staatliche Leistungen.“ Regler auf 0 - 2

„Ich will mein Haus den Kindern vermachen“. Regler auf 5

Bei Vermietung oder (Teil)Verkauf der Immobilie verändern sich monatliches Einkommen und Vermögen, sodass kein Leistungsanspruch auf staatliche Unterstützung besteht. Erst wenn die eigenen Einkünfte nicht mehr für die Kosten in einem Pflegeheim ausreichen und alle Ersparnisse aufgebraucht sind, können Grundsicherung SGB II (Rentner, Erwerbsunfähige ohne ausreichendes Einkommen), Sozialhilfe SGB XII (nicht erwerbsfähig in besonderen Lebenslagen) oder ergänzende Sozialhilfe bei Pflegekosten SGB XII beantragt werden.

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung ist nur geschützt, wenn der Mensch dort auch wohnt und das Haus „angemessen“ ist<sup>2</sup>. Mit dem Umzug ins Pflegeheim ist das Haus nicht mehr geschützt und muss verwertet werden. Wahlweise durch Vermietung oder (Teil)Verkauf können und müssen die Kosten im Pflegeheim finanziert werden. Der Leistungsantrag wird andernfalls abgelehnt oder nur ein zurückzahlbares Darlehen bis zur Verwertung gewährt. Leerstand muss man sich finanziell leisten können.

Stirbt jemand, der Sozialhilfe erhalten hat, kann das Sozialamt auch die **Erben** auf Erstattung der erhaltenen Leistungen in Anspruch nehmen. Das Erbe ist zu verwerten - allerdings nur bis zur Höhe des

---

<sup>2</sup> [https://www.deutsche-rentenversicherung.de/DRV/DE/Rente/Allgemeine-Informationen/Rentenarten-und-Leistungen/Grundsicherung/grundsicherung\\_node.html](https://www.deutsche-rentenversicherung.de/DRV/DE/Rente/Allgemeine-Informationen/Rentenarten-und-Leistungen/Grundsicherung/grundsicherung_node.html)

geerbten Vermögens. Insofern schwebt drohend über dem Erbe immer ein Rückzahlungsverpflichtung.

„Ich rette mein Haus und verschenke es rechtzeitig an meine Kinder.“  
Regler auf 5, falls staatliche Leistung denkbar ist

Niemand weiß zum Zeitpunkt der Schenkung, ob er / sie irgendwann bedürftig wird. Deshalb gibt es mit § 528 BGB den Rückforderungsanspruch wegen Verarmung. Nur selten nutzen die Schenker selber diesen Anspruch.

Im Pflegefall können jedoch Renten und Ersparnisse schnell aufgezehrt<sup>3</sup> und staatliche Unterstützung notwendig werden.

Bei späterer Bedürftigkeit ist deshalb der **Sozialhilferegress** nach § 93 SGB XII i.V.m. § 528 BGB zu beachten. Dieser Regress ermöglicht es dem Sozialhilfeträger, Zuwendungen zu prüfen und – soweit erforderlich – auf ihr Rückforderungsrecht zuzugreifen, wenn durch Schenkungen das Vermögen des Hilfebedürftigen vermindert wurde.

Wer in den letzten 10 Jahren vor dem Sozialhilfebezug größere Vermögenswerte (z. B. das Haus) verschenkt hat, kann vom Sozialamt auf Rückgabe des Geschenks in Anspruch genommen werden. Die 10-Jahres-Frist beginnt laut BGH (Urteil vom 19.07.2011 AZ X ZR 140 / 10) mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt - auch wenn Wohnrecht oder Nießbrauch eingeräumt wurde. Bis Fristablauf besteht die Gefahr, dass der Beschenkte das Geschenk (= Haus) oder das Surrogat (= Kaufpreis eines Dritten) herausgeben muss. Alternativ ist ein Kredit aufnehmen, um die geleisteten Zuwendungen an den Sozialhilfeträger zu erstatten. Über der Schenkung schwebt immer ein möglicher Erstattungsanspruch des Sozialamtes.

Für die nächste Generation entsteht jedoch Planungssicherheit, indem frühzeitig über einen **Verkauf** an ein Kind / künftigen Erben nachgedacht wird. Ein Verkauf ist keine Schenkung! Insofern entfällt die Gefahr eines Sozialhilferegresses.

Dies ist zudem finanziell interessant, wenn bauliche Veränderungen geplant sind (vgl. 3.4.3.).

---

<sup>3</sup> In Heimen sind nun im ersten Jahr des Aufenthalts im bundesweiten Schnitt 3245 Euro im Monat aus eigener Tasche fällig, wie eine Auswertung des Verbands der Ersatzkassen mit Stand 1. Januar 26 ergab.

## 2.2 Eigentumswechsel und trotzdem wohnen bleiben

“Es gibt nur Miete oder Eigentum.“

„Wenn ich verkaufe, muss ich ausziehen.“ Regler auf 5

Ein Verkauf muss nicht zwingend zum Auszug führen. Der Käufer kann wahlweise ein Wohnrecht oder Nießbrauch als Gegenleistung einräumen, sodass der Verbleib im Haus gesichert ist:

| Wohnrecht § 1093 BGB  | Nießbrauch §§ 1030 - 1089 BGB   |
|---|---|
| Das Wohnrecht erlaubt einer Person, eine Immobilie oder Teile davon ausschließlich selbst zu bewohnen | Der Nießbrauch gewährt das umfassende Recht, eine Sache zu nutzen und alle Erträge daraus zu ziehen |
| persönliche lebenslange Nutzung   | eigene Nutzung oder Vermietung an Dritte  |
| ./.   | Mieteinnahmen, um evtl. Pflegekosten zu finanzieren   |
| keine Verantwortung für die Immobilie   | Verantwortung für Instandhaltung bleibt   |
| kostenfreie Nutzung, evtl. Verbrauchskosten tragen  | Kosten für Instandhaltung und laufende Kosten tragen  |

Beide Rechte müssen notariell in einem Vertrag beurkundet werden und stehen als dingliche Belastung im Grundbuch.

Ein Verkauf mit Wohnrecht oder Nießbrauch ist nicht nur innerhalb der Familie möglich. Käufer kann auch eine Stiftung sein, insbesondere wenn es keine interessierten Erben gibt und die Immobilie in „gute Hände“ übergehen soll. Mittlerweile gibt es verschiedene Ansätze, bei denen eine gemeinwohlorientierte Organisation verschiedene Einzelimmobilien erwirbt, den Verkäufer\*innen ein lebenslanges kostenfreies Wohnrecht gewährt und nach dem Tod die Immobilie für Genossenschaftsmitglieder modernisiert.

Der **vorzeitige** Übergang der Immobilie auf die nächste Generation ist sinnvoll, wenn

- die Immobilie „irgendwie“ in der Familie bleiben soll;
- Senior\*innen die steuerlichen Vorteile für bauliche Maßnahmen nicht nutzen können;
- die Jüngeren im Erwerbsleben stehenden Menschen deutlich günstigere Kredite und KfW-Fördermittel nutzen können;

- der deutlich günstigere Immobilienwert (vor der baulichen Maßnahme und Sanierung) für die Bewertung genutzt werden soll;
- die Wertsteigerung (durch bauliche Maßnahmen) sofort in der nächsten Generation erzielt werden soll und
- erbrechtliche Regelungen gleichzeitig getroffen werden können.

Der Verkauf bringt gegenüber der Schenkung mehr Planungssicherheit, da dies den möglichen „Sozialhilferegress“ (vgl. 1.1) und den Pflichtteilergänzungsanspruch nicht begünstigter Geschwister vermeidet.

Der tatsächlich zu zahlende Kaufpreis kann gerade innerhalb der Familie vielfach reduziert und gestaltet werden:

- Das Finanzamt akzeptiert eine Minderung bis 20 % des ortsüblichen Kaufpreises, ohne dass dies als Schenkung gilt.
- Wird die Immobilie veräußert und gleichzeitig ein im Grundbuch gesichertes Wohnrecht oder Nießbrauch vereinbart, reduziert dies den tatsächlich zu zahlenden Kaufpreis. Wohnrecht / Nießbrauch werden - unter Berücksichtigung des Lebensalters und der statistischen Lebenserwartung - als Gegenleistung bewertet.
- Der Immobilienkaufpreis kann auch in Raten gezahlt werden.

Der Käufer kann auch die Verpflichtung übernehmen, eine barrierefreie Wohnung / ein Tinyhouse zu errichten und diese/s an den ursprünglichen Eigentümer zurück zu vermieten. Dieser geldwerte Vorteil ersetzt eine Kaufpreiszahlung und gleichzeitig werden steuerliche Vorteile und Fördermittel aus Vermietung benutzt.

Für junge Menschen mit wenig Eigenkapital ist das von Vorteil. Auch hilft die KfW-Förderung 308<sup>4</sup> junge Familien, sanierungsbedürftigen Bestand zu erwerben. Dies kann auch die Immobilie der Eltern oder Großeltern sein!

Es ist sinnvoll, rechtzeitig ein Wertgutachten für das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Übergabe einzuholen. Dies vermeidet Schätzungen des Finanzamtes.

Bei Veräußerungen an Personen, die in gerader Linie miteinander verwandt sind, muss keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden. Dies betrifft beispielsweise den Verkauf von Eltern an Kindern (einschließlich Stief- und Adoptivkinder) oder von Großeltern an die Enkel.

---

<sup>4</sup> [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/?redirect=776128](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/?redirect=776128)

Die Vielzahl der Gestaltungsmöglichkeiten macht es notwendig, eine Beratung durch eine\*n auf Vertrags- und Erbrecht spezialisierte\*n Jurist\*in in Anspruch zu nehmen. Rechtsanwält\*innen haben mehr praktische Erfahrungen, können sich ausreichend Zeit nehmen und auch zwischen den beteiligten Familienmitgliedern moderieren, während Notar\*innen die ausgehandelten Ergebnisse rechtssicher beurkunden und vollziehen.

### **2.3 Umzug ins Tinyhouse im Garten**

Neben dem Umzug ins Pflegeheim ist Verkauf und Neuanmietung einer bedürfnisorientierten Wohnung denkbar. Mit dem Verkaufserlös können Miete und Hilfe-/Pflegeleistungen jahrzehntelang finanziert werden.

Der Neubau im großen Garten ermöglicht einen einfachen Wohnungstausch und den Verbleib in der vertrauten Umgebung - ganz ohne Umbaustress.

Das Einfamilienhaus kann von einer Familie genutzt werden, während die Senior\*in ein barrierefreies Häuschen ganz für sich allein bewohnt.

Dies ist bauplanungsrechtlich zu prüfen (Exkurs Baurecht vgl. 3.1.5.). Häufig ist die eigene gesicherte Erschließung (Zufahrt, Kanal) des Häuschens zu klären und herzustellen.

### 3 Einzelne Zimmer vermieten und Wohngemeinschaft

Vielfach gibt es große Einfamilienhäuser mit ungenutzten Zimmern (ehemalige Kinderzimmer, Speisezimmer). Diese sind mit einem begrenzten baulichen oder finanziellen Aufwand zu aktivieren und können vermietet werden. Mehrere Menschen können so zeitweise oder dauerhaft gemeinsam wohnen. Einsamkeit wird vermieden. Unterstützung im Alltag ist möglich. Wahlweise ist ein Mietverhältnis (2.1.) oder Wohnraumüberlassung (2.3) möglich.

Eine gute Datenbank zur Beratung, Vermittlung oder Förderung finden Sie unter: <https://grueneliga.de/index.php/de/themen-projekte/wohnen/datenbank>

#### 3.1 Mietrecht (besondere Aspekte)

Es gelten die allgemeinen Ausführungen unter 3.2. Aufgrund der sozialen und räumlichen Nähe gibt es einige Erleichterungen für die Vermieterseite.

“Ich habe keine Freiheit bei der Auswahl meines Mieters.“ Regler 5  
“Für die passende Auswahl und die Organisation bin ich allein verantwortlich.”

Regler 3,5

Es gilt die allgemeine Vertragsfreiheit, sodass Mieter\*innen nach eigenem Ermessen ausgewählt werden können.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gilt grundsätzlich auch für private Vermieter, so weit ein\* Interessent\*in aufgrund der „Rasse“ oder „ethnischen Herkunft“ diskriminiert wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Wohnung öffentlich angeboten wird (Anzeige, Makler).<sup>5</sup> Das AGG findet aber keine Anwendung, wenn die zu vermietende Wohnung in demselben Haus oder auf demselben Grundstück liegt wie die Wohnung, in der der Vermieter oder einer seiner Familienangehörigen wohnt.

Mittlerweile gibt es Unterstützung durch Kommune, Kirche oder andere Organisationen. Diese können bei der Vorauswahl und beim

---

<sup>5</sup> Eine Verschärfung durch zusätzliche Diskriminierungstatbestände (Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexueller Identität) gilt für Vermieter mit mehr als 50 Wohnungen (Massengeschäft).

Erstkontakt die Beteiligten begleiten und für das passende Matching sorgen.

Vor Abschluss eines Wohnraumüberlassungsvertrag oder Mietvertrages kann es ratsam sein, nur einen „**Besucher**“ (zeitlich begrenzt) aufzunehmen. Jede\*r kann sofort gehen, bzw. den Besucher bitten, das Haus zu verlassen. Dies kann als Probe für den Abschluss eines Mietvertrages genutzt werden.

„Wenn jemand mal im Haus ist, werde ich ungeeignete Mieter nicht mehr los.“

Regler 4

Bei Wohnraumüberlassung einzelner möblierter Wohnräume innerhalb einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung gelten viele Mieterschutzvorschriften nicht (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Die ordentliche Kündigung ist gemäß § 573c Abs. 3 BGB spätestens zum 15. des Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf.

Aus wichtigem Grund (Angriff, Diebstahl) kann das Mietverhältnis auch außerordentlich fristlos gekündigt werden. Wenn die Wohnung nicht freiwillig geräumt wird, kann die Organisation unterstützen. Anwaltschaftliche Hilfe verleiht mehr Nachdruck. Eine Vermieterrechtsschutzversicherung nimmt die Angst vor Kosten.

### 3.2 Steuerrecht

„Ich muss jede Mieteinnahme versteuern, auch wenn sie gering ist.“

„Einnahmen aus Vermietung sind kompliziert abzurechnen.“

Regler 3,5 die Aussagen sind zu pauschal

Mieteinnahmen müssen versteuert werden, da sie gemäß § 21 EStG als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gelten. Von den Mieteinnahmen können zunächst Kosten wie Zinsen, Instandhaltung oder Abschreibungen abgezogen werden. Als Einnahme gilt nur der Saldo. Die umlagefähigen Nebenkosten bleiben unberücksichtigt.

Die Steuerpflicht greift jedoch erst, wenn die Gesamteinkünfte den **Grundfreibetrag** von 12.096 € (2025) / 12.348 € (2026) für Einzelpersonen bzw. 24.192 € (2025) / 24.696 € (2026) für Verheiratete überschreiten.

Für die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung wird geschaut, ob die **Summe**

- aus steuerpflichtigen Rentenanteil  
*Nicht die gesamte Rente ist steuerpflichtig, sondern nur ein Anteil - der genaue Prozentsatz hängt vom Jahr des Rentenbeginns ab.*
  - Mieteinnahme (Saldo)
  - Kapitalerträge
- abzüglich aller sonstigen steuerlichen Abzüge

- Entlastungsbeitrag
  - haushaltsnahe Dienstleistungen
  - außergewöhnliche Belastungen
- über dem Grundfreibetrag liegt. Das ist sehr individuell.

Mitunter kann es sinnvoll sein, unterhalb der ortsüblichen Miete zu vermieten, um nicht den Grundfreibetrag zu überschreiten. Dies kann nur anhand individueller Zahlen im Vergleich ermittelt werden. Lohnsteuerhilfvereine können eine preiswerte Alternative zur Steuerberatung sein.

### 3.3 Wohnraumüberlassung

Wohnraum kann auch an eine\*n Lebenspartner\*in, Verwandte oder Bekannte - ohne Mietvertrag - überlassen werden. Für Senior\*innen ist das Modell „Wohnen gegen Hilfe“ bekannt. Für Familien gibt es das Modell „Tausche Bildung gegen Wohnen“. Es können auch Freunde für eine Wohngemeinschaft zusammenziehen und ihr Verhältnis untereinander über einen Gesellschaftsvertrag regeln.

#### 3.3.1 „Wohnen gegen Hilfe“

Für Eigentümer\*innen, die in der Bestandsimmobilie allein wohnen und Unterstützung im Alltag und Unterhaltung wünschen, kann diese Sonderform der Wohnraumüberlassung (vorübergehend oder auf unbestimmte Dauer) hilfreich sein.

Ansprechpartner sind vielfach der Pflegestützpunkt oder das Seniorenamt in der Kommune oder auch der VdK<sup>6</sup>. Diese Organisationen helfen bei der Vermittlung passgenauer Wunschkandidaten, bei den Verträgen oder vermitteln im Konfliktfall. Die Leistungen richten sich

---

6 <https://www.vdk.de/aktuelles/tipp/wohnen-fuer-hilfe-studierende-und-senioren-gemeinsam-unter-einem-dach/>

nach den Bedürfnissen der wohnraumanbietenden Person. Studierende unterstützen im Haushalt und Garten, beim Einkaufen oder Tierpflege, Gesellschaft leisten sowohl als Kinderbetreuung. Pflegeleistungen jeglicher Art sind jedoch von den Unterstützungsleistungen ausgeschlossen.

Bei „Wohnen gegen Hilfe“ handelt es sich um einen Vertrag zur Wohnraumüberlassung mit atypischer Gegenleistung. Zwischen den Wohnpartnern wird ein Wohnraumüberlassungsvertrag geschlossen.

Die Räume zur Alleinnutzung oder gemeinschaftlichen Nutzung werden definiert. Es können Räume von der Benutzung ausgeschlossen werden, sodass jede\*r die Privatsphäre bewahren kann.

Die Miete, die Mieter\*innen gemäß § 535 Abs. 2 BGB zu entrichten verpflichtet ist, muss nicht zwingend in Geld zu leisten sein. Das Entgelt für die Überlassung von Wohnraum kann somit ganz oder teilweise in der Erbringung einer Leistung bestehen. Der Umfang selbst ist eher gering und umfasst überwiegend einfache Handreichungen im Haushalt.

Die jeweiligen Unterstützungsleistungen können vereinbart werden, wobei der Zeitpunkt der Ausführung im Ermessen des Ausführenden liegt. Die Mithilfe hat mehr einen freiwilligen Charakter. Als Faustformel wird gerne 1 Stunde Hilfeleistung für jeden qm Wohnraum verwendet.

Nebenkosten, wie Strom, Heizung und Wasser, zahlen die Studierenden. Diese Nebenkosten können pauschal abgerechnet werden (z.B. 5 Euro/qm).

Der Bundesrechnungshof fand keine Fälle, in denen der Wohnraumgebende statt einer Mietzahlung die vom Wohnraumnehmenden geleistete Stunden als Einnahme versteuerte. Gleichzeitig ist die vereinfachte Anmeldung als Haushaltshilfe bei Sachbezügen, wie sie mit der mietzahlungsfreien Überlassung der Wohnung vorliegen, nicht anwendbar. Aktuell wird dieser Graubereich ohne Sanktionen geduldet, da der Gesetzgeber keine Regelungen trifft.

Beim „Wohnen gegen Hilfe“ wirtschaftet jede\*r alleine. Ein kleiner Kühlschrank im „Studentenzimmer“ entlastet im Alltag. Zur Absicherung gegen eventuelle Schäden am Eigentum kann die Vorlage einer privaten Haftpflichtversicherung verlangt werden. Anstelle einer Kaution kann auch eine Bürgschaftserklärung der Eltern erbeten werden.

Soweit die Unterstützung jedoch verbindlich, regelmäßig und weisungsabhängig notwendig wird, ist eine Kombination aus Minijob<sup>7</sup> oder haushaltsnahe Dienstleistung notwendig. Dafür sind zwei separate Verträge für Wohnen und Unterstützung abzuschließen.

Passende Wohnpartnerschaften können über die Plattform <https://www.mitwohnen.org/> gefunden werden.

### 3.3.2 Wohngemeinschaft

„Ich habe dann keinen Privatraum mehr.“ Regler 5

„Das ist mir alles zu kompliziert.“ Regler 3, zu pauschal

Ein großes Einfamilienhaus kann auch von mehreren Personen als Wohngemeinschaft genutzt werden. Durch geschickte Grundrisse und kleine bauliche Veränderungen kann jede\*r Bewohner\*in ein eigenes Zimmer zur Alleinnutzung erhalten, während Sanitärräume und Küche gemeinschaftlich genutzt werden. Es könnten auch zusätzliche Sanitärräume und Küchenzeilen geschaffen werden, solange keine mit einer Tür abgeschlossene Einheit entsteht.

Insbesondere große Villen oder Bauernhäuser (große Treppenhäuser, Galerie und davon abzweigende Zimmer) können ohne genehmigungspflichtige Baumaßnahmen „sozial nachverdichtet“ und suffizient genutzt werden. In einer Wohngemeinschaft können Zimmer auch problemlos entsprechend den Bedürfnissen getauscht werden.

Zentraler Zweck einer Wohngemeinschaft ist das gemeinsame Wohnen - auf Augenhöhe. Alle treffen gemeinsame Entscheidungen, während bei Vermietung ein hierarchisches Ungleichgewicht herrscht.

Gemeinschaftliches Wohnen bedingt auch ein gemeinsames Wirtschaften - so werden die Kosten für Strom, Wasser, Wärme oder Müll gemeinsam getragen. Dies reduziert die Lebenshaltungskosten. Auch ein Auto kann gemeinsam genutzt werden, wobei sich jeder an den laufenden Kosten beteiligt. Darüber hinaus können gemeinsame Aktivitäten integraler Bestandteil des Zusammenlebens sein.

Das Verhältnis der Mitbewohner\*innen sollte vertraglich geregelt werden, um Streit im Zusammenleben oder beim Ausscheiden zu vermeiden. Anstelle einer Kündigung des Mietvertrages steht das

---

<sup>7</sup> Haushaltsscheckverfahren <https://www.minijob-zentrale.de/DE/minijob-anmelden/haushaltshilfe-anmelden>

Ausscheiden eines Gesellschafters. Anstelle eines Mietzinses oder einer Kautions wird eine Kostenbeteiligung oder Einlage vereinbart.

Juristisch handelt es sich eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes (GbR), wahlweise nur im Innenverhältnis oder auch mit Außenwirkung. Die GbR wurde zum 1.1.2024 modernisiert, sodass diese als selbstständiges Rechtssubjekt Verträge abschließen und ein Konto eröffnen kann. In einem formlosen Gesellschaftsvertrag werden alle Rechte und Pflichten vereinbart oder es gelten die gesetzlichen Regelungen nach BGB.

Eine solche Gesellschaft könnte auch gemeinsam bauliche Veränderungen oder Maßnahmen finanzieren. Dies erfordert eine andere Regelungstiefe und einen differenzierten Gesellschaftsvertrag mit juristischer Unterstützung. Vielfach ist auch eine Moderation mit den Familien erforderlich (vgl. 3.4.3.).

## 4 Umbauen und Vermieten

Viele Eigentümer\*innen erwägen, ihr Haus umzubauen, um eine (oder mehrere) zusätzliche separate Einliegerwohnung zu schaffen. Die Entscheidung hängt von einem strategischen Dreiklang ab: dem Potenzial der Bestandsimmobilie, der Finanzierung der geplanten Maßnahme und die besichtigte Nutzung mit sozialer Nähe nach dem Umbau. Insofern sind Fragen des Baurechtes, des Miet- und Steuerrechtes und der Finanzierung zu klären. Gerade bei der Finanzierung gibt es neben Eigenkapital und Bankkredit weitere kreative Bausteine.

Für die ersten Schritte zur Entscheidungsfindung gibt es vielfach kostenfreie Erstberatungen in Hinblick auf Barrierefreiheit, energetische Modernisierung oder Aktivierung von Leerstand.

### 4.1 Baurecht in Varianten

Die baulichen Maßnahmen können in Hinblick auf Ausmaß und Umfang sehr unterschiedlich sein. Insofern fällt auch die baurechtliche Prüfung sehr unterschiedlich aus. Betrachten wir verschiedene Varianten, die auch in den Bundesländern unterschiedlich bewertet werden.

#### 4.1.1 Variante A

| Gebäudehülle                                | Gebäude innen  |
|---|--|
| Konstruktion und äußere Gestalt unverändert | Entrümpeln, Aktivierung ungenutzter Wohnräume, Räume tauschen, ...                   |
|   | + Reparaturstau lösen, Barrierefreiheit verbessern, neue Heizung, schnelles Internet |

„Ich darf nicht mein Bad verändern oder Grundrisse ändern.“  
Regler 5

Soweit das Gebäude äußerlich und konstruktiv unverändert und auch Art und Umfang der Wohnnutzung unverändert gegenüber der Baugenehmigung bleibt, muss kein Baurecht geprüft und berücksichtigt werden. Es ist wichtig, die Baugenehmigung zum Vergleich in die Hand zu nehmen. Notfalls kann diese kostenpflichtig bei der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Viele Bestandsobjekte entsprechen nicht mehr den modernen Wohnansprüchen und können durch überschaubare bauliche Veränderungen in Verbindung mit Modernisierung mehr Wohnqualität schaffen:

- Ein schönes eigenes Zimmer und eine gute Internetverbindung sind unverzichtbare Voraussetzung für Wohnen gegen Hilfe durch Studierende oder 24/7 Pflegekräfte.
- Geschickte Grundrisse und eine Badmodernisierung reichen für eine kleine Wohngemeinschaft auch in einem Einfamilienhaus.
- Werden sowieso neue Böden verlegt, so kann auch nachträglich eine Trittschalldämmung für mehr Ruhe eingebaut werden.

Es muss kein\*e Architekt\*in beauftragt werden. Die Maßnahmen sollten fachkundig durch qualifizierte Handwerker\*innen ausgeführt werden. Vor deren Beauftragung sind Fördermittel zu beantragen (3.4.1.).

#### 4.1.2 Variante B

| Gebäudehülle                                | Gebäude innen  |
|---|--|
| Konstruktion und äußere Gestalt unverändert | (bisher unausgebauten) Dachboden in Wohnraum umwandeln |

„Die angedachten Umbauten darf ich (bestimmt) gar nicht umsetzen“

#### Regler 4

Dehnt sich die Wohnnutzung gegenüber der Baugenehmigung aus und wird das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, gilt dies grundsätzlich als Nutzungsänderung. Es entsteht zusätzlicher Wohnraum zur bestehenden Wohnung oder eine weitere Wohnung. Jeder Wohnraum muss aber eine ausreichend lichte Raumhöhe und natürliche Belichtung haben sowie einen gesicherten Rettungsweg ausweisen. Dies kann meist nur durch Gauben erreicht werden.

Manche Bundesländer stellen in jüngster Zeit bestimmte bauliche Maßnahmen verfahrensfrei. Insbesondere der Dachbodenausbau (ohne Aufstockung) wird erleichtert - dies ist jedoch uneinheitlich in den Bundesländern geregelt.

Regelung z. B. in Bayern Art 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO stellt verfahrensfrei.

*„Dachgeschlossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben und im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (bebauter Innenbereich ohne Baugenehmigung) der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.“*

Zudem regelt Art 81 Abs. 4 b) BayBO, dass in kommunalen Satzungen keine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen beim Ausbau von Dachgeschossen oder dem Einbau weiterer Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden entstehen soll.

Der Dachgeschlossausbau ist auf jeden Fall anzuzeigen, da ansonsten ein Bußgeld anfällt. Dies kann formfrei (auch per Mail) und ohne Planvorlage vom Bauherrn erfolgen.

Auch für eine bauliche Anlage, die verfahrensfrei errichtet werden kann, sind dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Statik, Brandschutz) zu beachten. In begründeten Fällen besteht bei verfahrensfreien Maßnahmen die Möglichkeit, Abweichungen oder Befreiungen zu erteilen, wenn Vorschriften nicht eingehalten werden können. Nichtbeachtung der bauordnungsrechtlichen Schutzvorschriften kann dazu führen, dass die Nutzung untersagt wird.

Fachlich qualifizierte Handwerker oder Experten sind vom Bauherrn hinzuzuziehen. Mittlerweile gibt es Anbieter<sup>8</sup>, die schon in der ganz frühen Planungsphase die Eigentümer\*innen unterstützen können. So können ein frühzeitiger visueller Eindruck vom späteren Gebäude und eine Kostenschätzung bei der Entscheidungsfindung helfen, ohne dass ein\*e Architekt\*in beauftragt wird.

#### 4.1.3 Variante C

| Gebäudehülle                                | Gebäude innen                          |
|---|--|
| Konstruktion und äußere Gestalt unverändert | großes EFH in zwei Einheiten aufteilen |

„Ich darf mein EFH nicht in zwei Wohneinheiten aufteilen.“  
Regler 0, man braucht eine Genehmigung

<sup>8</sup> Anbietervorschlag: <https://roofuz.com/>

Auch wenn Gebäudehülle / Konstruktion unverändert bleiben und „nur“ eine bestehende große Wohnung in zwei Wohneinheiten geteilt wird, gilt dies als **Nutzungsänderung**. Als selbstständige Wohnung gilt jede mit einer Tür abgeschlossene Einheit mit Küche/Kochstelle, Bad/WC und eigenständiger Erschließung. Es ist unwichtig, ob dies als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus bezeichnet wird.

Diese Nutzungsänderung wurde - auch in Bayern - nicht verfahrensfrei gestellt. Es entfällt sogar der Bestandsschutz und es sind die aktuellen Anforderungen an den Wohnraum zu erfüllen! Im Einzelfall ist zu untersuchen, ob gleichzeitig ein eventueller Modernisierungstau aufgelöst werden kann (Synergieeffekt) und wie sich eine künftige Vermietung oder der Verkauf einer Einheit (s. unten WEG) auf die Finanzierung auswirkt. Es bedarf eines durchdachten Gesamtkonzeptes.

Wenn aus einer Wohnung zwei Einheiten gemacht werden, kann sich die Zuordnung der Gebäudeklasse (GK) ändern: aus dem Einfamilienhaus (GK 1) kann ein Gebäude mit zwei Nutzungseinheiten (GK 2) werden. In welche Gebäudeklasse ein Gebäude eingeordnet wird, hängt von der Gebäudestellung (freistehend oder nicht), Höhe des Gebäudes, Größe der Nutzungseinheiten und der Anzahl der Nutzungseinheiten ab. Mit der höheren Gebäudeklasse können sich insbesondere die Brandschutzanforderungen verändern. Dies sollte der Bauvorlageberechtigte im Vorfeld klären und berücksichtigen.

Wenn baurechtlich zwei Einheiten geschaffen werden können, könnte auch eine juristische Trennung geprüft werden: jede Einheit bekommt ein eigenes Wohnungsgrundbuchblatt.

Dafür ist die Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft notwendig. Dafür sind notwendig:

- Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbestätigung
- Genehmigung in Gebieten mit sogenannten „angespannten Wohnungsmärkten“. Diese ist aber nicht für Wohngebäude bis 5 Wohneinheiten (§ 250 BauGB) notwendig.
- Beurkundung einer Teilungserklärung, die im Grundbuch einzutragen ist.

Danach kann jedes Wohneigentum (= Sondereigentum) eigenständig veräußert oder verschenkt werden; während Grundstück, Heizung, Fenster und Dach Gemeinschaftseigentum der WEG bleiben. Alle Wohnungseigentümer sind entsprechend ihrem Miteigentumsanteil

an Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum und den Kosten für die Verwaltung, Instandsetzung und bauliche Maßnahmen beteiligt.

#### 4.1.4 Variante D

| Gebäudehülle                              | Gebäude innen  |
|---|--|
| Konstruktion und äußere Gestalt verändert | mehr Wohneinheiten oder mehr Wohnfläche (Anbau, Aufstocken, neuer Zugang, Gauben, ...) |

„Die angedachten Umbauten darf ich bestimmt nicht umsetzen.“

Regler 3, Genehmigung

„Eine Einliegerwohnung braucht immer einen eigenen Stellplatz.“ Regler 3

„Ich muss bei einer Vermietung einer Einliegerwohnung gewisse Mindeststandards bzgl. Erschließungs-, Schall-, Brand- und Wärmeschutzauflagen erfüllen, die ähnlich hoch sind wie im Neubau.“ Regler 5, wenn Bestandsschutz

„Gemeinschaftliche Wohnformen sind genehmigungsintensiv“ Regler 5

Im Bebauungsplan steht die zulässige Anzahl an Wohneinheiten nur, wenn die Gemeinde sie ausdrücklich festsetzt. Mittelbar ergibt sich diese über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan durch das Zusammenspiel von GRZ/GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe<sup>9</sup>.

Die Erhöhung der Wohnungsanzahl geht meist mit zusätzlichen Baumaßnahmen für einen Anbau (separater Aufgang), einer Dachveränderung (Dachgauben) oder einer Gebäudeerhöhung einher. Insofern ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Es ist jedoch möglich zunächst einen Vorbescheid zu beantragen, ob es möglich ist, dass ... (*Beschreibung der geplanten Maßnahme*). Textliche Beschreibung und Entwürfe reichen dafür aus.

<sup>9</sup> Mittlerweile gibt es digitale Tools, die das mögliche Potenzial der Bestandsimmobilie ermitteln können. <https://www.syte.ms/>

Es gibt keine Vorgabe, wie viele Menschen in einer genehmigten Wohneinheit leben können. So wie eine einzelne Person 150 m<sup>2</sup> bewohnen kann, können in einem Einfamilienhaus auch kinderreiche Familien oder mehrere Erwachsene gemeinsam privat miteinander wohnen.

Private Wohngemeinschaften bedürfen keiner Genehmigung. In diesen kann bei individuellem Bedarf auch häusliche Pflege durch einen ambulanten Pflegedienst beauftragt werden.

Genehmigungsrechtlich herausfordernd sind jedoch Sonderbauten für „ambulant betreute Wohngemeinschaften“. Diese Wohngemeinschaften werden von einem Träger (Verein, Sozialunternehmen, Wohlfahrtsverband) betreut und als Alternative zu einer Einrichtung / einem Altenheim organisiert. In diesen müssen neben Pflege und Betreuung zusätzliche strukturelle Maßnahmen für einen geordneten Tagesablauf für mehrere hilfebedürftige Personen vorhanden sein. Zum Wohle der Bewohner\*innen sind die Anforderungen an die Sicherheit (Brandschutz) erhöht und es sind weitere Genehmigungen für den Betrieb einzuholen.

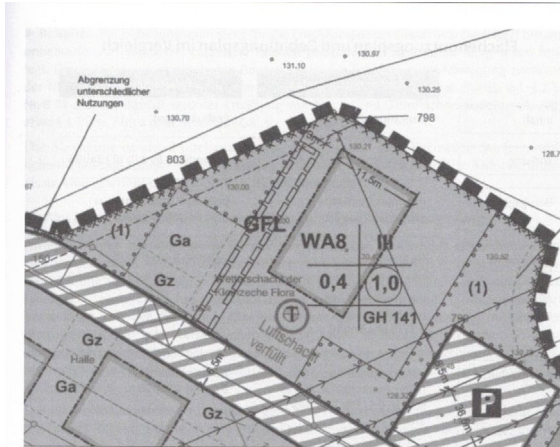
Baurechtlich relevant ist auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur gewerblichen Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung, Airbnb, hotelähnliche Organisation), da dies dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass Ferienwohnungen keine Wohnnutzung darstellen. Der Begriff des „Wohnens“ ist durch eine auf Dauer ausgelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen ausnahmsweise zulassungsfähig - wenn die Ferienwohnung gegenüber dem Rest des Gebäudes eine baulich untergeordnete Nutzung darstellt. Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, Ferienwohnung im Bebauungsplan gezielt auszuschließen oder sogar Zweckentfremdungsverordnungen zu erlassen. Damit wäre diese temporäre Vermietung verboten.

#### **4.1.5 Exkurs: bauaufsichtliche Genehmigung**

Bei der bauaufsichtlichen Genehmigung wird das Vorhaben geprüft in Hinblick auf a) Bauleitplanung und b) Bauordnungsrecht.

a) Als Bauleitplanung wird das Anleiten und Strukturieren der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde bezeichnet.

Liegt das Gebäude in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan gibt, so zeigt dieser an, wie viele Vollgeschosse und Wohnungen pro Gebäude zulässig sind bzw. wie intensiv ein Grundstück baurechtlich genutzt werden darf und welche Bauweise gewünscht wird.



In jedem zeichnerischen Teil eines Bebauungsplans gibt eine Legende Aufschluss über die Symbole und Abkürzungen. Hier ausschnittsweise: Die dicke schwarz gestrichelte Linie zeichnet die Grenzen des Plangebiets ein. Besonders wichtig sind die Angaben in der Tabelle: Die Abkürzung „WA8“ steht für die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet Nr. 8 = § 4 BauNVO). Die römische Ziffer „III“ steht für die Anzahl der Vollgeschosse (maximal drei). Die Zahl „0,4“ betrifft die Grundflächenzahl (40 % der Grundstücksfläche darf überbaut werden). Die mit einem Kreis versehene Zahl „1,0“ meint hingegen die Geschossflächenzahl (Die Summe aller Geschossflächen darf 100 % der Grundfläche betragen). Schließlich regelt die Angabe „GH 141“ die maximale Gebäudehöhe (141 Meter über Normalhöhennull). Zudem ist eine Baugrenze eingezeichnet. Die Angaben „Ga“ sowie „Gz“ bezeichnen die Flächen für Garagen (Ga) sowie Garagenzufahrten (Gz).

Daneben gibt es zu diesem Bebauungsplan auch einen Textteil, der einige im zeichnerischen Teil abgebildeten Festsetzungen verschriftlicht und darüber hinaus weitere Bestimmungen, die zeichnerisch nicht abbildbar sind, enthält. Erwa wird zur Art der baulichen Nutzung formuliert: „Ausnahmen gemäß § 4 III BauNVO sind nicht zulässig“, § 1 VI BauGB (Kap. 3 Rn. 128).

#### Abbildung 1 Baurecht, Herbolsheimer / Krüger im Nomos Verlag 2024, Seite 24

Der Antragsteller kann „Befreiungen und Ausnahmen“ von den Festsetzungen im Bebauungsplan beantragen § 31 BauGB. Die Gemeinde könnte unter Anwendung des sog. „Bauturbo“ grundsätzlich eine Nachverdichtung erlauben - ohne dafür das langwierige Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes durchlaufen zu müssen § 246e BauGB. Auch Tinyhouses im großen Garten könnten somit leichter erlaubt werden. Vielfach ist die Erschließung (Zufahrt, Kanal, ...) eine Herausforderung.

In einem bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen. In einem Gebiet mit kleinen Siedlungshäuschen und großen Garten wäre ein wuchtiger Anbau im Garten zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses ein Fremdkörper.

Die Gemeinde könnte unter Anwendung des sog „Bauturbos“ grundsätzlich eine Nachverdichtung erlauben - ohne dafür das langwierige Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchlaufen zu müssen.

b) Daneben sind die landesrechtlichen Bauordnungen zu beachten.

Das Bauordnungsrecht dient der Gefahrenabwehr. Bauliche Anlagen dürfen die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Neben Anforderungen an den Brandschutz werden Abstandsregeln zu anderen Gebäuden definiert oder die Errichtung von Parkplätzen zur Sicherung des fließenden und ruhenden Verkehrs vorgeschrieben. Darüber hinaus zielt das Bauordnungsrecht auf gestalterische Vorgaben (Verunstaltungsverbot) sowie der Gewährleistung sozialer Standards (Barrierefreiheit, Errichtung von Spielplätzen).

Bei der Bauministerkonferenz im November 2023 wurde beschlossen, dass in den Baunormen eine Trennung zwischen bauaufsichtlichen Mindestanforderungen und weitergehenden Anforderungen vorgenommen werden soll. Zukünftig kann auf die bauaufsichtlichen Mindestanforderungen verwiesen werden, um die hohen Baukosten zu senken. Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von gesetzlichen Anforderungen zulassen, sofern diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung sowie der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarschaftlichen Belange mit den sonstigen öffentlichen Interessen vereinbar sind. Zudem sollen neue Bau- und Wohnformen praktisch erprobt werden.

Daraufhin haben zahlreiche Bundesländer ihre Bauordnungen novelliert und den Kommunen erlaubt in eigenen Satzungen selber über Abstandsflächen, Stellplätze oder Spielplätze zu entscheiden. In Bayern trat neue BauNVO am 01.01. / 01.10.25 in Kraft<sup>10</sup>. Zahlreiche Bauvorhaben sind nunmehr verfahrensfrei oder das Verfahren selbst ist vereinfacht.

Umbauwillige Eigentümer müssen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die notwendigen Informationen einholen. Allgemeingültige Aussagen für das Bundesgebiet lassen sich leider nicht treffen.<sup>11</sup> Auch wenn die Maßnahme verfahrensfrei ist oder eine Genehmigung

---

<sup>10</sup> <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php>

<sup>11</sup> Der BiB-Bauordnungs-Bot: Künstliche Intelligenz für verständliche bauordnungsrechtliche Grundlagen: <https://fuerbauenimbestand.de/bib-bot-bauordnungen>

fingiert wird, obliegt es jedem Bauherrn für jede Wohneinheit (egal, ob selbst genutzt oder vermietet) die rechtlichen Schutzvorschriften (z.B. Statik, Brandschutz) oder andere Genehmigungen (Denkmal-schutz) zu beachten. Die Verantwortung wurde dem Bauherrn übertragen, der sich durch Fachleute beraten und begleiten lassen sollte.

#### 4.2 Mietrecht (allgemein)

Nach der baulichen Maßnahme soll der zusätzliche Wohnraum oder die neue Wohneinheit an Familienmitglieder oder Dritte vermietet werden.

Die wichtigsten Eckpunkte für einen Wohnraummietvertrag sind:

- Beschreibung des Mietgegenstandes: Zuordnung von Räumen zur Alleinnutzung oder Mitnutzung, Möblierung
- Mitnutzen von Garten-, Keller- Stellplatznutzung
- Dauer: temporär, befristet, unbefristet
- Mietzins (Nettokaltmiete)
  - gewinnoptimiert (Erstvermietung nach Umbau, Generalsanie-rung)
  - ortsüblich oder günstiger (Altbestand)
  - mit atypischer Gegenleistung oder separaten Arbeitsvertrag (Minijob)
- Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung
- Kautions- und Hinweis auf private Haftpflichtversicherung
- Instandhaltungspflichten / Kleinreparaturen
- Gebot der Rücksichtnahme / Kleintiere / Hausordnung
- Hinweis auf gesetzliche Regelungen im BGB

Der Haus- und Grundbesitzerverein bietet Vertragsformulare an und kann individuell beraten.

Für die Nettokaltmiete kann der örtliche Mietspiegel als Orientie-rungshilfe verwendet werden. Ohne Mietspiegel ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

Wurde tatsächlich neuer Mietwohnraum geschaffen und Wohnraum umfassend saniert, so gilt nicht die Mietpreisbremse. Für Wohnun-gen, die nach dem 01.10.2014 **erstmalig** genutzt und vermietet wer-den, kann der Vermieter die Miete frei vereinbaren § 556g Abs. 1 a BGB. Dies ist dem Mieter unaufgefordert textlich am besten gleich mit der Besichtigung mitzuteilen. Die dauerhaften Mieteinnahmen helfen dabei, Zins und Tilgung für den Investitionskredit zu finanzieren.

Durch die Umlage der laufenden Nebenkosten nach BetrKV reduziert sich der Eigenanteil des Eigentümers. Diese können immer bei Bedarf angepasst werden. An den Gesamtkosten für Wärme, Wasser, Strom, Müll, Versicherungen, Grundsteuer muss sich der Mieter beteiligen

- anteilig über monatliche Vorauszahlungen (Verhältnis der Wohnfläche, pro Kopf oder über Verbrauchszähler) und jährlicher Kostenabrechnung
- pauschal (beliebiges Verhältnis) ohne Kostenabrechnung

Für die Berechnung der Heizkosten gilt generell, dass diese in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen nicht verbrauchsabhängig erhoben werden müssen. Die gleiche Regelung greift für Räume, bei denen eine gesonderte Erfassung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§11 Nr. 1 Abs. 1b HeizkostenV).

„Mietnomad\*innen zahlen nicht und/oder hinterlassen Schäden.“  
Regler 1,5 kann sein

Zur Absicherung gegen „Mietnomaden“ kann eine Selbstauskunft verlangt oder eine Bonitätsprüfung<sup>12</sup> eingeholt werden.

Vermieter dürfen eine Mietkaution bis zu drei Monatskaltmieten § 551 BGB verlangen. Die Kautions dient dem Vermieter als Sicherheit für Zahlungsrückstände, Schäden oder Nebenkosten.

Bei einem Zahlungsverzug von mehr als 2 Mieten kann das Mietverhältnis auch außerordentlich und fristlos (sofort) gekündigt werden. Wenn die Wohnung jedoch nicht freiwillig geräumt wird, sind Räumungsklage und Zwangsvollstreckung notwendig. Eine Vermieterrechtsschutzversicherung nimmt die Angst vor den anfallenden Kosten. Meist ist auch eine telefonische Beratung inkludiert.

Die Vermietung an Sozialhilfeempfänger gilt als relativ sicher, da die Kosten der Unterkunft regelmäßig aus öffentlichen Mitteln getragen und im Zweifel per Direktzahlung an den Vermieter gesichert werden können.

„Ich muss bei einer Vermietung einer Einliegerwohnung gewisse Mindeststandards bzgl. Erschließungs-, Schall-, Brand- und Wärmeschutzauflagen erfüllen, die ähnlich hoch sind wie im Neubau.“ Regler 5, wenn Bestand

---

<sup>12</sup> <https://www.supercheck.de/produktkategorie/personenermittlungen/>

Soweit die Einliegerwohnung baurechtlich bereits genehmigt ist, ist der Bestand geschützt. Auch jahrelang ungenutzte Einliegerwohnungen können ohne Anpassungen an den modernen Standard sofort vermietet werden.

Für die Nettokaltmiete kann der örtliche Mietspiegel als Orientierungshilfe verwendet werden. Der für das Baujahr zu erwartende Standard und verschiedenen Merkmale werden als Zu- und Abschläge berücksichtigt.

**Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent**

| Baujahr <sup>1)</sup>  | Zu-/Abschlag in % | Zutreffendes hier eintragen |
|--|-------------------|-----------------------------|
| bis 1918   | - 6 %             |                             |
| 1919 bis 1948  | - 8 %             |                             |
| 1949 bis 1976  | - 6 %             |                             |
| 1977 bis 1984  | 0 %               |                             |
| 1985 bis 1995  | + 3 %             |                             |
| 1996 bis 2006  | + 9 %             |                             |
| 2007 bis 2012  | + 14 %            |                             |
| 2013 bis 2016  | + 17 %            |                             |
| 2017 und später  | + 23 %            |                             |
| <b>Zuschlagsmerkmale</b>   |                   |                             |
| Dachgeschosswohnung bzw. oberste Wohnung im Gebäude im 2. Obergeschoss <sup>2)</sup> oder höher  | + 3 %             |                             |
| Aufzug in einem Gebäude mit maximal 3 Obergeschossen <sup>2)</sup>   | + 3 %             |                             |
| Terrasse/ Dachterrasse   | + 3 %             |                             |
| Wintergarten   | + 3 %             |                             |
| Balkon/ Loggia über 8 m <sup>2</sup> Grundfläche   | + 3 %             |                             |
| Fußbodenheizung (mehr als 50 % der Wohnfläche)   | + 3 %             |                             |
| Betriebsmittel der Heizung überwiegend Holzpellets, Erd-/Umweltwärme, Solarenergie   | + 3 %             |                             |
| Hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % der Fläche z. B. Parkett, Marmor, Stein)   | + 7 %             |                             |
| Einbauküche, komplett mit Elektrogeräten (mindestens Kühlschrank und Herd) oder Kochnische (unter 2 m Breite, gilt nur für Wohnungen bis unter 60 m <sup>2</sup> ) | + 4 %             |                             |
| Küchenboden gefliest   | + 2 %             |                             |
| Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt <sup>3)</sup>   | + 6 %             |                             |
| Wohnlage mit Vorteilen <sup>4)</sup>   | + 2 %             |                             |
| <b>Abschlagsmerkmale</b>   |                   |                             |
| weder Balkon noch Loggia, Terrasse/ Dachterrasse vorhanden   | - 2 %             |                             |
| keine Sprechanlage vorhanden   | - 2 %             |                             |
| kein Fußbodenbelag auf mehr als 50 % der Wohnfläche (z. B. Estrich)  | - 3 %             |                             |
| einfache Badausstattung <sup>5)</sup>  | - 2 %             |                             |
| kein separates Badezimmer (z. B. Schrankbad)   | - 2 %             |                             |
| Einzelofen/ Einzelheizung, mit Öl-, Kohlebeheizung oder Strom  | - 5 %             |                             |
| mindestens 1 Wohnraum, Küche, oder Bad nicht beheizt (nicht zu berücksichtigen sind z. B. Heizstrahler, Heizlüfter)  | - 2 %             |                             |
| Wohnlage mit Nachteilen <sup>6)</sup>  | - 2 %             |                             |
| <b>Summe der Zuschläge und Abschläge</b>   | <b>+ / -</b>      | <b>%</b>                    |

<sup>1)</sup> Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baujahrsklasse im Mietspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsmöglichkeit, nicht der Zeitpunkt einer Modernisierung (Ausnahme: Generalsanierung) maßgebend.

<sup>2)</sup> Erdgeschoss zählt nicht als Obergeschoss.

<sup>3)</sup> Abgrenzung Stadtteil Altstadt und engere Innenstadt: **Westen:** Willstraße, Brückenstraße; **Norden:** Kirchenweg, Meuschelstraße, Maxfeldstraße, Am Stadtpark; **Nordosten:** Bayreuther Straße, Deumantenstraße, Fenitzerstraße, Adamstraße; **Osten:** Bauvereinstraße, Wöhrder Talübergang; **Süden:** Bahnlinie.

→ Siehe dazu auch Übersichtskarte und Straßenverzeichnis unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html)  
<sup>4)</sup> Wohnlage mit Vorteilen: mindestens zwei der nachfolgenden 5 Wohnlagekriterien treffen zu: Fußweg zum nächsten Park bis 10 ha höchstens 250 m; Fußweg zum nächsten Park oder Naherholungsgebiet > 10 ha höchstens 1.000 m; Fußweg zur nächsten Straßenbahnstation höchstens 300 m; Fußweg zur nächsten U-Bahnstation höchstens 300 m; Wohnung liegt an Nebenstraße (geringes Verkehrsaufkommen)  
 → Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html)

<sup>5)</sup> Mindestens zwei der nachfolgenden 4 Ausstattungskriterien im Sanitärbereich treffen zu: keine Bodenfliesen im Bad, Wände im Duschbereich nicht mindestens 1,95 m hoch gefliest, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch Boiler oder Durchlauferhitzer (Einbau vor dem Jahr 2004), nur ein WC in einer Wohnung mit mindestens 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<sup>6)</sup> Wohnlage mit Nachteilen: mindestens zwei der nachfolgenden 4 Wohnlagekriterien treffen zu: Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung; Wohnung liegt im Gewerbegebiet; Fußweg zum nächsten Einzelhandel (mindestens 200 m<sup>2</sup> Ladenfläche) mehr als 800 m; entweder Fußweg sowohl zur nächsten Bus-, Straßenbahn- als auch U-Bahnstation mehr als 300 m oder Fußweg zur nächsten S-Bahnstation mehr als 1.500 m.

Sofern für eine Wohnung sowohl das Merkmal "Wohnlage mit Vorteilen" als auch das Merkmal "Wohnlage mit Nachteilen" zutrifft, neutralisieren sich Vor- und Nachteile und summarisch ergibt sich weder ein Zu- noch ein Abschlag  
 → Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietspiegel.html)

## Abbildung 2 Nürnberger Mietspiegel 2024

Vermieter sind laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet, bei Neuvermietung spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Spätestens bei Vertragsabschluss muss eine Kopie ausgehändigt werden. Fehlt dieser, drohen Bußgelder. Der Mieter kann so die künftigen Energiekosten abschätzen. In unsanierten Bestandsobjekten sind die Nebenkosten deutlich höher als in einem energieeffizienten Haus.

Wenn Zähler für die Abrechnung des Verbrauchs von Wasser / Wärme / Strom fehlen, können die Nebenkosten auch anteilig

(Wohnflächenanteil oder pro Kopf) oder pauschal (beliebiger Maßstab) abgerechnet werden. Die vom Mieter gezahlten Kosten reduzieren die eigenen Hausnebenkosten.

Es ist eine freiwillige Entscheidung, ob durch eine Modernisierung eine höhere Miete erzielt werden soll, Fördermittel genutzt oder eine Vermietung überhaupt erst ermöglicht wird. Im Zuge einer Sanierung ist es möglich, gleichzeitig Maßnahmen zur Barrierefreiheit oder zum Wärmeschutz umzusetzen.

„Wenn jemand mal im Haus ist, werde ich ungeeignete Mieter nicht mehr los“

Regler 4 kann dauern, insbesondere wenn Mietnomaden

Es ist zu unterscheiden, wie groß die räumliche Distanz bzw. soziale Nähe der Mietparteien ist. Der Gesetzgeber wägt hier die unterschiedlichen Interessen ab.

Bei Wohnraumüberlassung einzelner möblierter Wohnräume innerhalb einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung gelten viele Mieterschutzvorschriften nicht (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Die Kündigung ist gemäß § 573c Abs. 3 BGB spätestens zum 15. des Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf.

Bei der Vermietung einer (Einlieger)Wohnung, in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate § 573a Abs. 1 BGB.

Dies gilt auch für jeden anderen Wohnraum (nicht möbliert oder auf Dauer für Familie überlassen) innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung § 573a Abs. 2 BGB.

In einem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse § 573 Abs. 2 BGB vorliegt. Zahlungsverzug oder grobe Pflichtverletzungen sind berechnigte Interessen. Unerfüllte Erwartungen reichen für eine Kündigung nicht aus. Insofern ist eine gute Vorauswahl (mit neutraler Unterstützung) und eine klare Kommunikation eine zentrale Erfolgsbasis.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist immer bei Zahlungsverzug, Diebstahl, Angriff und sonstigen schweren Vertragsverletzungen

möglich (s. Mietnomaden). Räumungsklage und Zwangsvollstreckung sind möglich.

„Ich darf keine befristeten Mietverträge abschließen.“ Regler 5

**Zeitmietverträge** sind möglich, wenn der Vermieter einen konkreten Grund benennt oder der Mieter dies ausdrücklich wünscht § 575 BGB. Der Vertrag endet automatisch zum festen Termin, ohne dass eine Kündigung notwendig ist.

Eine Unterform ist die Kurzzeitvermietung von Ferienwohnungen. Dies kann baurechtliche (vgl. 3.1.4) und steuerrechtliche Folgewirkungen (Gewerbe vgl. 3.3.) haben. Zweckentfremdungsverordnungen können dies auch verbieten.

Die Einliegerwohnung kann zum **vorübergehenden Gebrauch** § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB angeboten werden. Ausschlaggebend ist der für beide Seiten erkennbare, zeitlich begrenzte Nutzungszweck, jedoch ohne festen Termin. Die Parteien können eine individuelle Kündigungsfrist vereinbaren § 573c Abs. 2 BGB.

Der Mieter nutzt die Räume nicht als Hauptwohnsitz. Temporäres Vermieten ist interessant für Studenten / Referendare / Monteure, die nur zeitweilig in einer Stadt wohnen oder für die wohnraumüberlassende Menschen selbst, die auf den gewünschten Platz im betreuten Wohnen warten.

### 4.3 Steuerrecht

„Ich verliere steuerliche Vorteile, wenn ich eine Einliegerwohnung schaffe.“  
Regler 5

Es sind verschiedene Steuern zu unterscheiden:

1. Mit Inkrafttreten der Grundsteuerreform ab 2025 hat sich die Berechnung der **Grundsteuer** verändert. Nunmehr werden nach dem Bundesmodell individuelle wertbasierte Immobilienfaktoren berücksichtigt und es gilt eine einheitliche Grundsteuermesszahl von 0,31 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohneigentum. Es gibt jedoch zahlreiche Bundesländer mit abweichenden Regelungen. Ob und wie sich die Erhöhung der Wohnungsanzahl auf die Grundsteuer auswirkt, ist im Einzelfall zu klären.

2. Wird eine der beiden Wohnungen vermietet, kann man **Einkommenssteuern** sparen. Renovierungs- und Modernisierungskosten, sowie die Schaffung von zusätzlichem Mietraum können anteilig (über die Wohnflächen) von der Steuer abgesetzt werden. Für den vermieteten Teil sind die steuerlichen Abschreibungen für Abnutzung (AfA) und anteilige Schuldzinsen als Werbungskosten über viele Jahre abziehbar. Ein reines Einfamilienhaus in Eigennutzung kann nur wenige Steuervorteile nutzen.

3. Wer neuen (bislang nicht vorhandenen) Wohnungen schafft, kann mit der Sonderabschreibung nach § 7b EStG ordentlich Steuervorteile mitnehmen. Über vier Jahre können jeweils 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zur regulären Abschreibung genutzt werden. Der Staat will damit gezielt Investitionen in neuen Mietwohnraum fördern (Wachstumschancengesetz). Begünstigt sind damit Ausbau, Umbau, Aufstockung, wenn damit eine neue abgeschlossene Einheit entsteht. Neben dem Dachgeschossausbau wird die Aufteilung großer Wohnflächen in zwei Wohnungen steuerlich interessant. Eine flächenmäßige Vergrößerung ist nicht nötig.

“Ich werde zum gewerblichen Vermieter und muss Gewerbesteuer zahlen”

Regler 4, im Einzelfall zutreffend

Steuerlich bleibt Vermietung grundsätzlich private Vermögensverwaltung. Auch die Zwischenschaltung eines gewerblichen Anbieters ist unschädlich. Die Miete ist umsatzsteuerfrei.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der Einkommenssteuer. Die Steuerpflicht greift jedoch erst, wenn die Gesamteinkünfte den Grundfreibetrag von 12.348 € (2026) für Einzelpersonen bzw. 24.696 € (2026) für Verheiratete überschreiten (vgl. 2.2.).

Um ein anmeldungspflichtiges **Gewerbe** handelt es sich jedoch,

- wenn neben der Wohnraumüberlassung nicht übliche umfangreiche Sonderleistungen (z.B. Frühstück, Reinigungsservice) erbracht werden;
- wenn wegen sehr kurzer Mietdauer und ständig wechselnder Nutzer eine hotelähnliche Organisation erforderlich ist (Ferienwohnung, temporäre Zimmerangebot über Airbnb).

In der Einkommenssteuer sind dann Einnahmen aus Gewerbe auszuweisen.

Die Einnahmen werden umsatzsteuerpflichtig, wenn mehr als 25.000 € Umsatz erzielt werden. Gewerbesteuer fällt jedoch erst an, wenn die Grenze von 24.500 € Gewinn überschritten wird. Erst der darüber hinausgehende Gewinn unterliegt der Gewerbesteuer.

#### **4.4 Finanzierung**

Wie bereits dargelegt können steuerliche Vorteile ein Finanzierungsbaustein sein - vorausgesetzt es gibt steuerpflichtige Einnahmen.

Eigenkapital und Darlehen aus Bausparverträgen können eingesetzt werden.

Eine „strategischer Eigentümerwechsel“ kann das Eigenkapital erhöhen.

Größere bauliche Maßnahmen müssen in der Regel durch einen Kredit finanziert werden. Mieteinnahmen können die monatliche Belastung für Zins und Tilgung reduzieren oder decken.

Auch Fördermittel für verschiedene Einzelmaßnahmen können geschickt kombiniert und genutzt werden. Qualifizierte Berater wie Steuerberater, Hausbank oder Energieberater unterstützen.

##### **4.4.1 Fördermittel**

Bevor bauliche Veränderungen oder Maßnahmen in Auftrag gegeben werden, sollte immer abgeklärt werden, ob finanzielle Fördermittel für die Einzelmaßnahme beantragt werden können.

Allein für die Verbesserung der Barrierefreiheit gibt es unterschiedliche Angebote:

- Bei einem Pflegegrad kann die Pflegekasse Zuschüsse zur Wohnraumverbesserung nach § 40 Nr. 4 SGB XI gewähren
- Für präventive Maßnahmen, die nicht an einen Pflegegrad gekoppelt sind, werden immer wieder Programme aufgelegt, über die die Hausbank informiert.  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Barrierereduzierung/>
- Länderspezifische Förderungen - ohne Rechtsanspruch. Bayern13 fördern die behindertengerechte Anpassung im Bestand

---

<sup>13</sup>

<https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/barrierefreieswohnen/index.php>  
[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/merkblatt\\_eigenwohnraumf%C3%B6rderung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/merkblatt_eigenwohnraumf%C3%B6rderung.pdf)

von Eigenwohnraum sowie im Bestand von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms mit einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro. Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem die Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen.

Für die Verbesserung der Energieeffizienz stehen Energieberater zur Verfügung, die einen Sanierungsfahrplan erstellen können und auch bei der entsprechenden Antragstellung für Fördermittel helfen. Diese sind leicht zu finden unter <https://www.energie-effizienz-experten.de/>

In einigen Bundesländern oder Kommunen<sup>14</sup> gibt es finanzielle Anreize, Leerstand zu aktivieren oder neue Mietwohnungen zu schaffen.

Eine vielfältige Datenbank finden Sie unter: <https://grueneliga.de/index.php/de/themen-projekte/wohnen/datenbank>

#### 4.4.2 Kredit durch Bestandseigentümer\*in

„Ich bekomme keinen Kredit mehr.“ Regler 4

„Ich investiere und die Erben bleiben auf den Kosten sitzen.“ Regler 0

„Ich muss potenzielle Erb\*innen bei Umbau- und Umzugsplänen zwingend einbinden.“ Regler 1 nicht zwingend, aber sinnvoll

Je nach baulicher Maßnahme gibt es unterschiedliche Fördermittel. Es ist zu beachten, dass die Anträge vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen. KfW-Fördermittel sind über die Hausbank zu beantragen und abzuwickeln. Oftmals wird sowieso eine Kreditaufnahme notwendig sein.

Die Banken waren bei der Kreditvergabe an Senioren äußerst zurückhaltend, was als Altersdiskriminierung angesehen wurde. Mit der Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKRrG) zum 01.05.2023 wird die Kreditvergabe unabhängig von Alter und Lebenserwartung erleichtert<sup>15</sup>, sofern eine Immobilie als werthaltige Sicherheit vorhanden ist, die im Notfall zur Tilgung des Kredits durch den

---

<sup>14</sup> <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Foerderprogramme/foerderprogramme.html>  
<https://www.wohnraumoffensive-bw.de/>

<sup>15</sup> <https://www.infina.at/ratgeber/finanzierung/kredit-aufnehmen-im-alter/>

Verkauf der Liegenschaft genutzt werden kann. Die Bankkonditionen für Senior\*innen sind wenig attraktiv.

Bei einem laufenden Kredit treten die Erben als Rechtsnachfolger automatisch in den Kredit ein, ebenso wie in alle laufenden Bauverträge ein. Die begonnene Baumaßnahme ist abzuwickeln. Im Gegenzug erhalten sie eine „modernisierte Immobilie“. Diese kann dann an Dritte veräußert werden.

Haben die eigenen Kinder Interesse am selbst genutzten Familienheim, kann dies im Erbfall erbschaftsteuerfrei sein, wenn der Erbe das modernisierte Familienheim unverzüglich und dauerhaft selbst zu Wohnzwecken nutzt, wobei besondere Regeln für Ehegatten und Kinder gelten § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG. Insofern sollte die Planung zwischen den Generationen abgesprochen werden.

„Ich kann mir doch keine Scheibe vom Haus abschneiden und damit die Maßnahmen finanzieren“ Regler 5

Doch, das Eigentum an einer Immobilie kann juristisch geteilt werden. Es ist einfach, einen ideellen Bruchteil vom Eigentum notariell zu übertragen (verkaufen oder verschenken). So können erb- und steuerrechtliche Steuerfreibeträge alle 10 Jahre neu genutzt werden. Der Miteigentümer muss nicht im Haus wohnen. Der Miteigentümer hat sich anteilig an allen Investitionskosten zu beteiligen und partizipiert an allen Wertsteigerungen.

Durch Gründung einer Wohneigentümergeinschaft kann ein Einfamilienhaus baulich und grundbuchrechtlich in selbstständige Einheiten „zerlegt“ werden (vgl. 3.1.3), so dass eine konkrete Wohnung (auch wenn sie noch nicht fertiggestellt ist) zur Finanzierung veräußert werden. Der Kaufpreis kann die Baumaßnahme finanzieren. Jeder Wohnungseigentümer hat Alleineigentum an seiner Wohnung und ist Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum.

#### **4.4.3 Eigentumswechsel**

Es ist ratsam, den Mehrwert der baulichen Maßnahme, die finanziellen Auswirkungen und die langfristigen Bedürfnisse mit der Familie zu besprechen und strategisch langfristig zu denken.

Der vorzeitige Übergang der Immobilie auf die nächste Generation ist auch in Hinblick auf die Finanzierung sinnvoll:

- Senior\*innen können die steuerlichen Vorteile selten voll ausschöpfen;
- Die Jüngeren im Erwerbsleben stehende Menschen können deutlich günstige Kredite und KfW-Fördermittel nutzen;
- Der deutlich günstige Immobilienwert (vor der baulichen Maßnahme und Sanierung) reduziert den Kaufpreis. Steuerlichen Freibeträge reichen aus.

Es gibt viele Gestaltungsmöglichkeiten für einen kompletten Verkauf (vgl. 1.2).

Es gibt zudem die Möglichkeit, Miteigentum an (ideellen) Bruchteilen zu verschenken und zu veräußern. Der Eigentumswechsel kann so auch zeitlich versetzt erfolgen. Miteigentümergeeinbarungen regeln das Innenverhältnis. Ein Miteinanderwohnen ist nicht zwingend notwendig.

Seit dem 01.01.2024 gewinnt die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) an Bedeutung, wenn nicht verwandte Menschen miteinander in der gemeinsamen Immobilie wohnen wollen. Im Gegensatz zur Vermietung sind alle Gesellschafter\*innen gleichberechtigt auf Augenhöhe. Alle Entscheidungen werden auf Basis eines Gesellschaftsvertrages gemeinsam getroffen. Die Gründung dieser Gesellschaft ist vergleichsweise einfach.

Die GbR erfordert keinen Eigentumswechsel, wenn nur eine Wohngemeinschaft im Bestand gegründet werden soll (vgl. 2.3.2.).

Wollen die Gesellschafter\*innen jedoch eine Immobilie gemeinsam umbauen, modernisieren und Geld investieren, dann sollen im Gegenzug alle Beteiligten dauerhaft abgesichert werden. Dies erfordert einen grundbuchrechtlichen Eigentumswechsel: die Immobilie wird Gesellschaftsvermögen der neu zu gründenden eGbR, an der alle Gesellschafter über ihren Gesellschaftsanteil beteiligt sind. Die Gesellschaft ist im Gesellschaftsregister eingetragen und steht im Grundbuch.

Die Bestandseigentümer\*in bringt die sanierungsbedürftige Immobilie als Sacheinlage in die neu zu gründende Gesellschaft einbringen, während die anderen Gesellschafter\*innen Geldeinlagen für die geplanten Baumaßnahmen einbringen. Dies wird in einem beurkundungspflichtigen Gesellschaftsvertrag geregelt.

Möglicherweise reichen die Einlagen der Gesellschafter aus, sodass ein Bankkredit unnötig ist. Die gebäudeabhängigen KfW-Förderungen

sollten aber genutzt werden. Organisation und Verantwortung für die baulichen Maßnahmen verteilen sich auf mehrere Schultern.

Jeder Gesellschafter hält einen Gesellschaftsanteil, der einen Anspruch auf (Mit)Nutzung des Gesellschaftsvermögens gewährt. Alle Ausführungen über Mietrecht, Sozialhilferegress und steuerpflichtige Einnahmen gelten in dieser Konstruktion nicht.

Alle Gesellschafter tragen die laufenden Kosten entsprechend ihren Anteilen (Kostenumlage ggf. mit Rücklagenbildung). Beim Ausscheiden besteht für jeden Gesellschafter ein geldlicher Abfindungsanspruch, der vererbbar ist und auf die Kinder / die Erben übergehen kann. Die Kinder werden dadurch nicht mit der Immobilie belastet, erhalten aber einen finanziellen Ausgleich.

Gleichgesinnte können über verschiedene Plattform gefunden werden:

- <https://www.bring-together.de/de/entdecken/gemeinschaftlich-leben>
- <https://www.wohnprojekte-portal.de/>

Spezialisierte Berater\*innen können diese Projekte begleiten.

## 5 Fazit

Das Einfamilienhaus kann auf vielfältigen Wegen zum Mehrparteienhaus werden. Dies ist weit mehr als nur bauliche Veränderung. Es ist ein aktiver Beitrag zum Ressourcenschutz, indem Neubau vermieden und bestehende Infrastruktur effizienter genutzt wird. Die soziale Verdichtung mindert Einsamkeit, während neue Rechtsformen (wie die eGbR) und strategischer Eigentumswechsel finanzielle Spielräume eröffnen. Wer heute beginnt, sein Haus als flexiblen Lebensraum für verschiedene Phasen zu begreifen, schafft die Grundlage für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen im Alter und einen gelungenen Generationenwechsel.

Das Gutachten zeigt, dass viele verbreitete Annahmen über Vermietung, Umbau, Eigentumsübertragung oder Pflegefinanzierung nicht zutreffen oder zu pauschal sind. Es bietet eine systematische rechtliche Einordnung und zeigt konkrete Handlungsspielräume für Eigentümer\*innen und Kommunen auf. Damit bildet es eine wichtige Grundlage für eine realistische Einschätzung rechtlicher Rahmenbedingungen und unterstützt sowohl Kommunen als auch Bürgerinnen dabei, informierte Entscheidungen zu treffen und suffiziente Wohnformen auf einer gesicherten Wissensbasis zu gestalten. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für ein niedrigschwelliges Faktenblatt für Einfamilienhausbesitzer\*innen.