



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ihnen nun vorliegende Branchenbrief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht der letzten Monate informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

1. Sondereigentum: Jeder Eigentümer ist selbst dafür verantwortlich
2. 1 %-Regelung: Wer das Benzin selber zahlt, darf sich jetzt freuen
3. Alles oder nichts: Eine Mängelrüge erfasst immer das gesamte Bauwerk
4. Geldwerter Vorteil: Was gilt für Versandkosten, die der Arbeitgeber übernimmt?
5. Gewerblicher Grundstückshandel: Mehrere Häuser dürfen nicht zu einem Objekt zusammengefasst werden
6. Einkünfteerzielungsabsicht: Wann ist ein Leerstand schädlich?
7. Gewerbetreibende und Selbstständige: Wann darf die Steuererklärung doch auf Papier abgegeben werden?
8. Elektronische Kontoauszüge: So müssen sie aufbewahrt und archiviert werden
9. Ist die Übernahme einer Mietverpflichtung eine steuerfreie Übernahme von Verbindlichkeiten?
10. Verspätete Rückgabe der Mietsache: Das kann für den Mieter teuer werden
11. Untermiete: Wer haftet für den Energieverbrauch?
12. Verspätete Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft: Trotzdem keine Fristverlängerung für Betriebskostenabrechnung
13. Einbau eines Aufzugs: Nur mit Zustimmung aller Eigentümer
14. Spielhaus im Garten: Liegt noch vertragsmäßiger Gebrauch vor?
15. Schadensersatz wegen zu schmaler Parkhauseinfahrt?
16. Elterngeld: Provisionen müssen bei der Berechnung berücksichtigt werden
17. Regelung zur Entfernungspauschale verstößt nicht gegen das Grundgesetz
18. Rechnungsberichtigung gilt rückwirkend
19. Rechnungsberichtigung: Umsatzsteuer muss nicht zwingend zurückgezahlt werden
20. Scheinrechnungen: Gezahlte Umsatzsteuer kann nicht zurück verlangt werden
21. Vermietung: Kein Sofortabzug für eine Einbauküche
22. Wann ist eine Miete pünktlich bezahlt?
23. Wohnungseigentum: Die Jahresabrechnung darf nicht unter Vorbehalt genehmigt werden
24. Kündigung wegen Eigenbedarf: Vermieter muss keine Ersatzwohnung anbieten
25. Wohnungseigentum: Einsicht kann nur in vorhandene Verwaltungsunterlagen verlangt werden



26. Pauschaler Schadensersatz bei Verzug gilt auch bei verspäteten Zahlungen des Arbeitgebers
27. Bewirtungskosten: Sind die Kosten für "Herrenabende" absetzbar?
28. Verkauf eines Liebhabereibetriebs: So wird der Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn ermittelt
29. Kündigung wegen Eigenbedarfs nur bei tatsächlichem Nutzungswunsch zulässig
30. Wohnungseigentum: Darf ein Verwalter eigenmächtig Verträge abschließen?
31. Mietrecht: Ein Baum hat auf einem Balkon nichts zu suchen
32. Persönliche Härtegründe des Mieters können fristlose Kündigung ausschließen
33. Mieterwechsel: Die dabei entstehenden Aufwendungen sind keine Betriebskosten
34. Privater Drogenkonsum: Arbeitgeber darf kündigen
35. Vorsteuerabzug: Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnung
36. Kann die Grunderwerbsteuer bei einer Insolvenz des Käufers herabgesetzt werden?
37. Auch für einen Wohnwagen darf Zweitwohnungssteuer erhoben werden
38. Fortbildungskosten des Arbeitnehmers: Übernahme durch Arbeitgeber führt nicht zu Arbeitslohn
39. Wenn aus Büroräumen Wohnräume werden: Steuerliche Folgen
40. Mietkaution darf nicht abgewohnt werden
41. Wohnungseigentümergeinschaft darf Ausstattung mit einheitlichen Rauchwarnmeldern beschließen
42. Kündigung bleibt trotz Nachzahlung der Miete bestehen
43. Teilweise Vermietung: Ist eine Geschäftsveräußerung dann auch teilweise steuerfrei?
44. Privates Veräußerungsgeschäft: Wann liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor?
45. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand: Wie genau muss der Antrag begründet werden?
46. Häusliches Arbeitszimmer: Abtrennung durch Raumteiler genügt nicht
47. Wann eine Berichtigung einer Rechnung rückwirkend möglich ist
48. Verbilligte Vermietung: Was ist die "ortsübliche Miete"?
49. Grundstücksschenkung: Wert einer Auflage unterliegt der Grunderwerbsteuer
50. Tauben füttern auf dem Balkon: Wohnungseigentümergeinschaft darf das verbieten
51. Welche Beschlusskompetenz hat eine Wohnungseigentümergeinschaft für Eingriffe in das Sondereigentum?
52. Betriebskosten verjährt? Mietkaution hilft hier nicht weiter
53. 5 wertvolle Tipps, wie neue Azubis schneller und besser Buchhaltung lernen
54. Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen
55. Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung
56. Stilllegung eines Müllschluckers ist keine Modernisierung



1. **Sondereigentum: Jeder Eigentümer ist selbst dafür verantwortlich**

Es ist Sache des jeweiligen Sondereigentümers, dass das Sondereigentum die bauordnungsrechtlichen Vorgaben erfüllt. Der Nachweis, dass genug Stellplätze vorhanden sind, obliegt dagegen allen Eigentümern gemeinsam.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus der Klägerin und dem Beklagten. Das Haus hat 3 Einheiten. Die Klägerin ist Sondereigentümerin der Wohnung im 1. Obergeschoss (Einheit Nr. 2), der Beklagte ist Eigentümer der Wohnung im Erdgeschoss (Einheit Nr. 1) sowie im Dachgeschoss (Einheit Nr. 3).

Einheit Nr. 3 ist in der Teilungserklärung als "Wohnung" bezeichnet, die Nutzung als Wohnung ist jedoch bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Der Beklagte möchte diese als Wohnung nutzen und stellte einen Bauantrag. Die Stadt forderte u. a. einen Standsicherheits- und einen Brandschutznachweis sowie einen Pkw-Stellplatznachweis.

Aufgrund eines Beschlusses der Eigentümersammlung sollte der Beklagte klären lassen, welche Sanierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt werden müssen, um einen bauordnungsgemäßen Zustand herbeizuführen. Die Kosten für die entsprechenden Fachleute sollte die Gemeinschaft tragen. Da kein Stellplatz geschaffen werden kann, wurde beschlossen, einen Ablöseantrag zu stellen, dessen Kosten die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile tragen.

Die Klägerin wehrt sich mit ihrer Klage gegen eine Kostenbeteiligung.

Entscheidung

Die Klage hatte nur teilweise Erfolg.

Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Kosten für die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum müssen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen. Das gilt auch für die Kosten der Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen. Eine abweichende Kostenregelung wurde hier nicht beschlossen, sodass der Beschluss insoweit Bestand hat.

Er ist jedoch nichtig, soweit er sich auf das Sondereigentum bezieht. Denn grundsätzlich ist es Sache des jeweiligen Sondereigentümers, bauordnungsrechtliche Vorgaben, die sein Sondereigentum betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen. Eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer besteht hier generell nicht.

Die beschlossene Kostenregelung bezüglich des Ablösebetrags für einen Stellplatz ist nicht zu beanstanden, da sie der gesetzlichen Kostenregelung entspricht. Insoweit handelt es sich ebenfalls um Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

2. **1%-Regelung: Wer das Benzin selber zahlt, darf sich jetzt freuen**

Trägt der Arbeitnehmer Kosten seines Dienstwagens selbst, mindern diese den geldwerten Vorteil aus der Nutzungsüberlassung. Das gilt auch bei der 1%-Regelung (Rechtsprechungsänderung).

Hintergrund

Der Arbeitgeber überließ A einen betrieblichen Pkw (Bruttolistenpreis 52.300 EUR) zur dienstlichen und privaten Nutzung. Die Benzinkosten i. H. v. insgesamt 5.600 EUR trug A, die übrigen Kfz-Kosten übernahm der Arbeitgeber. Er ermittelte den geldwerten Vorteil aus der Kfz-Überlassung nach der 1%-Regelung mit 523 EUR monatlich (= 6.276 EUR im Jahr). In seiner Einkommensteuer-Erklärung



machte A die von ihm getragenen Benzinkosten als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt akzeptierte den Abzug jedoch nicht. Das Finanzgericht gab dagegen der Klage des A statt.

Entscheidung

Die Revision des Finanzamts war erfolglos. Zahlt der Arbeitnehmer für die außerdienstliche Nutzung (private Fahrten und Fahrten zwischen Wohnung und Arbeit) ein Nutzungsentgelt an den Arbeitgeber, mindert dies den Wert des geldwerten Vorteils. Das Nutzungsentgelt mindert bereits auf der Einnahmenseite den Vorteil aus der Nutzungsüberlassung. Der Vorteil besteht somit lediglich in der Differenz zwischen dem Wert der Nutzungsüberlassung und dem vom Arbeitnehmer zu zahlenden Nutzungsentgelt.

Dasselbe gilt bei Übernahme einzelner nutzungsabhängiger Kfz-Kosten durch den Arbeitnehmer. Es fehlt dann ebenfalls schon dem Grunde nach an einem Vorteil des Arbeitnehmers.

Die von A getragenen Benzinkosten sind jedoch nicht als Werbungskosten, sondern wie bereits dargestellt bereits auf der Einnahmeseite vorteilmindernd zu berücksichtigen.

3. Alles oder nichts: Eine Mängelrüge erfasst immer das gesamte Bauwerk

Für eine Mängelrüge bei Bauwerken genügt es regelmäßig, dass die Symptome des Mangels genau bezeichnet werden. Die Mängelrüge umfasst dabei stets das gesamte Bauwerk.

Hintergrund

Der Auftraggeber rügte innerhalb der Verjährungsfrist die Undichtigkeit der weißen Wanne, allerdings nur in Bezug auf einen klar umrissenen Teilbereich. Später machte er Ansprüche aufgrund weiterer mangelhafter Dehn- und Arbeitsfugen im sonstigen Bereich des Kellers geltend, allerdings außerhalb des in der Mängelrüge näher bezeichneten Bereichs der weißen Wanne. Die Vorinstanz lehnte diese Mängelrüge ab, da die entsprechenden Gewährleistungsansprüche verjährt waren.

Entscheidung

Anders urteilte schließlich der Bundesgerichtshof. Seiner Ansicht nach erfasste die räumlich beschränkte Mängelrüge sämtliche Undichtigkeiten der weißen Wanne. Eine bauleistungsbezogene Mängelrüge umfasst nämlich immer alle Ursachen für den Mangel. Das gilt selbst dann, wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an einigen Stellen aufgetreten sind und sich die Mängelrüge deshalb nur auf einen Teilbereich des Bauwerks beschränkte.

Da die Vorinstanz fälschlicherweise eine Verjährung angenommen und deshalb entscheidungserhebliches Parteivorbringen nicht zur Kenntnis genommen hatte, lag ein Verstoß gegen den Anspruch auf die Gewährung rechtlichen Gehörs vor.

4. Geldwerter Vorteil: Was gilt für Versandkosten, die der Arbeitgeber übernimmt?

Was als Steuervereinfachung gedacht war, sorgt in der Praxis immer wieder für Streit mit dem Finanzamt: Die 44-EUR-Freigrenze für Sachbezüge. Nach einem neuen Urteil eines Finanzgerichts müssen jetzt auch Versand- und Verpackungskosten hier mit berücksichtigt werden.

Hintergrund

Der Arbeitgeber betrieb eine Spedition. Für unfallfreies Fahren und den pfleglichen Umgang mit den Fahrzeugen belohnte er seine Mitarbeiter, indem diese bei einer Fremdfirma Waren bestellen durften. Diese Fremdfirma stellte dem Arbeitgeber dafür in der Regel einen Betrag von 43,99 EUR sowie Versand- und Handlingskosten von 7,14 EUR in Rechnung. Insgesamt wurde damit die Freigrenze von 44 EUR im Monat überschritten. Deshalb verlangte das Finanzamt nach einer Lohnsteueraußenprüfung nachträglich die Zahlung der nicht einbehaltenen und abgeführten Lohnsteuer.



Der Arbeitgeber ging jedoch davon aus, dass die Übernahme der Versand- und Handlingskosten bei den Mitarbeitern zu keinem geldwerten Vorteil führt. Sie sind daher nicht in die Freigrenze miteinzubeziehen.

Entscheidung

Mit seiner Klage hatte der Arbeitgeber vor dem Finanzgericht keinen Erfolg. Die Richter waren der Ansicht, dass die Versand- und Handlingskosten in die Bewertung der Sachbezüge und damit auch in die Berechnung der Freigrenze von 44 EUR mit einzubeziehen sind. Denn der dem Mitarbeiter gewährte Vorteil liegt nicht nur im Wert der Sache selbst. Der Versand der bestellten Ware an die Mitarbeiter nach Hause ist eine zusätzliche geldwerte Dienstleistung und hat stellt einen geldwerten Vorteil dar, weil Verpackungskosten in Form von Material und Arbeitslöhnen anfallen und der Transport kostenpflichtig ist.

5. Gewerblicher Grundstückshandel: Mehrere Häuser dürfen nicht zu einem Objekt zusammengefasst werden

Bei der Beurteilung, ob die 3-Objekt-Grenze überschritten ist und damit gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, müssen einzelne Häuser gesondert gezählt werden. Das gilt auch dann, wenn die Grundstücke aneinandergrenzen.

Hintergrund

Eheleute erwarben ein Immobilienpaket aus 4 aneinandergrenzenden Mehrfamilienhäusern und 31 Garagen. Ein weiteres Paket bestand aus 9 freistehenden nebeneinanderliegenden Mehrfamilienhäusern und das dritte aus einem kreuzförmig gebauten Mehrfamilienhaus. Ein Jahr nach dem letzten Kauf verkauften die Eheleute alle Objekte wieder.

Das Finanzamt nahm einen gewerblichen Grundstückshandel an, da die 3-Objekt-Grenze überschritten war, und erließ Gewerbesteuerbescheide. Die Eheleute gingen jedoch davon aus, dass sie lediglich einen Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hatten, der gewerbesteuerlich nicht relevant ist, da sie nur 3 Objekte verkauft hatten.

Entscheidung

Das Finanzgericht schloss sich dem Finanzamt an und entschied, dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorlag. Denn die Eheleute hatten kurz nach deren Anschaffung insgesamt 15 Objekte wieder verkauft und damit die 3-Objekt-Grenze deutlich überschritten.

Auch wenn die Mehrfamilienhäuser aneinandergrenzen, sind sie doch rechtlich selbstständig. Deshalb müssen sie grundsätzlich als gesonderte wirtschaftliche Einheit gezählt werden. Sie können nicht durch eine Vereinigung bzw. Zuschreibung zu einem einzigen Objekt zusammengefasst werden.

6. Einkünfteerzielungsabsicht: Wann ist ein Leerstand schädlich?

Steht eine Wohnung wegen Baumängeln leer und beginnt eine Sanierung wegen ungeklärter Eigentumsfragen erst nach 8 Jahren, kann weiterhin eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Eigentümer alles Mögliche getan hat, um die Eigentumsfrage zu klären und die Wohnung wieder zu vermieten.

Hintergrund

Der Steuerpflichtige kaufte 1998 eine Eigentumswohnung, die er vermietete. Seit 2004 traten gravierende Baumängel auf, deshalb stand die Wohnung seit dem 1.1.2008 leer. Bei der Erstellung eines Sachverständigengutachtens wurde festgestellt, dass die Wohnung zum größten Teil auf einem Flurstück stand, das als Eigentum des Volkes im Grundbuch erfasst war. Erst als die offenen Eigentumsfragen geklärt waren, erteilte der Steuerpflichtige den Auftrag zur Sanierung seiner Wohnung. Das war



im November 2015. Ab September 2016 übernahm ein Makler die Mietvermittlung der Eigentumswohnung.

Das Finanzamt ging davon aus, dass seit dem Auszug der letzten Mieter die Vermietungsabsicht aufgegeben worden war.

Entscheidung

Das Finanzgericht hat jedoch eine Einkunftserzielungsabsicht bejaht, und zwar auch für die Zeit nach Auszug der Mieter. Zwar hat der Steuerpflichtige nicht zeitnah nach dem Auszug der Mieter mit der notwendigen Sanierung begonnen, um die Betriebsbereitschaft des Objekts wiederherzustellen. Er hat aber die ihm möglichen Bemühungen unternommen, um die wirtschaftlichen und rechtlichen Hindernisse zu beseitigen, die einer Sanierung entgegenstanden. Auch sein Hinwirken darauf, dass die Eigentümergemeinschaft das Eigentum an dem Flurstück erwarb, zeigte, dass der Steuerpflichtige das ihm Mögliche getan hat, um die Eigentumsfrage zu klären und die Wohnung nach einer Sanierung wieder zu vermieten.

7. Gewerbetreibende und Selbstständige: Wann darf die Steuererklärung doch auf Papier abgegeben werden?

Gewerbetreibende und Selbstständige sind grundsätzlich verpflichtet, die Einkommensteuererklärung in elektronischer Form an das Finanzamt zu schicken. Eine Ausnahme kann es jedoch für Kleinbetriebe geben.

Hintergrund

Der Kläger war als Zeitungszusteller selbstständig tätig und erzielte mit dieser Tätigkeit nur geringe Gewinne von 2.800 EUR bzw. 2.900 EUR. Die Einnahmen lagen bei 5.700 EUR bzw. 5.100 EUR. Daneben hatte er Kapitaleinkünfte aus einem Vermögen von 200.000 EUR bis 250.000 EUR. Dazu kamen noch minimale Einnahmen aus einer selbstständigen Steuerberatertätigkeit. Diese hatte das Finanzamt jedoch als steuerlich irrelevante Liebhaberei eingestuft.

Die Einkommensteuererklärung für das Jahr 2014 gab der Kläger auf Papier ab. Diese wies das Finanzamt unter Hinweis auf die bestehende Pflicht zur elektronischen Abgabe zurück. Daraufhin beantragte der Kläger die Papierabgabe im Wege der Härtefallregelung, da er weder über entsprechende Hardware noch über einen Internetanschluss verfügte und eine Nachrüstung der IT-Technik bei ihm erhebliche Kosten verursachen würde. Der Härtefallantrag wurde vom Finanzamt abgelehnt.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab dem Kläger recht und entschied, dass er von der Pflicht zur elektronischen Abgabe der Einkommensteuererklärung befreit wird.

Nach der gesetzlichen Härtefallregelung muss einem Antrag auf Papierübermittlung entsprochen werden, wenn die Steuergesetze einen Verzicht auf die elektronische Übermittlung zur Vermeidung unbilliger Härten anordnen und eine elektronische Erklärungsabgabe für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Ob eine solche wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt, muss sich danach richten, ob die Kosten für die Anschaffung und die Wartung der IT-Technik in einer wirtschaftlich sinnvollen Relation zu dem Betrieb stehen. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit muss an den Verhältnissen des Betriebs gemessen werden. Das Kapitalvermögen, das außerbetrieblich war, darf hier keine Rolle spielen.

Da es sich vorliegend um einen Kleinbetrieb handelte, ist dem Kläger die Papierabgabe angesichts der geringen jährlichen Einnahmen wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit zu gestatten.

8. Elektronische Kontoauszüge: So müssen sie aufbewahrt und archiviert werden



Immer mehr Banken übermitteln Kontoauszüge in digitaler Form an ihre Kunden. Welche Regeln es rund um diese elektronischen Kontoauszüge hinsichtlich Aufbewahrung und Archivierung zu beachten gilt, können Sie einem neuen Schreiben des Bayerischen Landesamts für Steuern entnehmen.

Internes Kontrollsystem erforderlich

Elektronische Kontoauszüge werden wie elektronische Rechnungen grundsätzlich steuerlich anerkannt. Allerdings muss der Steuerpflichtige den elektronischen Kontoauszug bei Eingang auf seine Richtigkeit überprüfen und diese Prüfung dokumentieren und protokollieren.

Beachten Sie die Aufbewahrungspflicht

Wird Ihnen der Kontoauszug elektronisch übermittelt, muss er auch in dieser Form aufbewahrt werden. Die alleinige Aufbewahrung eines Ausdrucks auf Papier genügt also nicht.

Welches System Sie für die Aufbewahrung verwenden, ist grundsätzlich egal. Wichtig ist nur, dass die zum Einsatz kommenden DV- oder Archivsysteme den Anforderungen der Abgabenordnung, den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff entsprechen. Das bedeutet insbesondere, dass die Unterlagen vollständig, richtig und unveränderbar sein müssen.

Für die Dauer der Aufbewahrungspflicht müssen die Daten darüber hinaus gespeichert, gegen Verlust gesichert, maschinell auswertbar vorgehalten und bei einer Außenprüfung zur Verfügung gestellt werden.

Diese Grundsätze sind auch bei einer Gewinnermittlung nach der Einnahmen-Überschuss-Rechnung zu beachten.

9. Ist die Übernahme einer Mietverpflichtung eine steuerfreie Übernahme von Verbindlichkeiten?

Zahlt ein Vermieter für die Bereitschaft, einen Mietvertrag abzuschließen, stellt dies eine umsatzsteuerfreie Übernahme einer Verbindlichkeit dar. Diese unterscheidet sich von den Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.

Hintergrund

Die A-KG war Eigentümerin eines teilweise vermieteten bebauten Grundstücks. Kaufinteressent K wollte das Objekt erwerben, aber nur unter der Bedingung, dass ein Teil des Leerstands zusätzlich auf 5 Jahre vermietet wurde. Immobilienverwalter I sollte deshalb gegenüber K eine entsprechende Mietverpflichtung übernehmen. Für die Übernahme der Mietverpflichtung erhielt I von der KG einmalig 900.000 EUR als Vergütung.

I nahm eine steuerbare, aber steuerfreie sonstige Leistung, nämlich eine Übernahme von Verbindlichkeiten an die KG an. Das Finanzamt bejahte dagegen die Steuerpflicht und rechnete aus dem erhaltenen Entgelt von 900.000 EUR die Umsatzsteuer heraus. Die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof gab der Klage dagegen statt, denn er bejahte das Vorliegen einer steuerfreien Leistung. Gegenstand der Leistung des I ist nicht nur der Abschluss des Mietvertrags, sondern die Verpflichtung, sich als Mieter zu Geldzahlungen zu verpflichten. Damit hat I eine Verbindlichkeit übernommen, die sich von der aus dem Mietvertrag unterscheidet. Für die Steuerbefreiung kommt es nicht darauf an, ob der Leistende eine bereits bestehende Verbindlichkeit übernimmt oder erstmals eine Verbindlichkeit begründet. Die Leistung des I wäre also auch dann steuerfrei gewesen, wenn die KG



den Mietvertrag zunächst mit einem Dritten geschlossen und sich I zur Vertragsübernahme gegen Entgelt verpflichtet hätte.

10. Verspätete Rückgabe der Mietsache: Das kann für den Mieter teuer werden

Ziehen die Mieter trotz Kündigung erst mit mehrmonatiger Verspätung aus der Wohnung aus, darf der Vermieter als Nutzungsentschädigung die Zahlung der Marktmiete verlangen. Auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es hier nicht an.

Hintergrund

Die Mieter bewohnten ein Einfamilienhaus. Das seit 1993 bestehende Mietverhältnis kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarf, es endete zum 30.10.2011. Die Mieter zogen jedoch erst am 15.4.2013 aus. Bis zum Auszug zahlten sie monatlich die im Mietvertrag vereinbarte Miete von 945 EUR plus Nebenkosten von 103 EUR.

Die Vermieter verlangen dagegen eine weitergehende Nutzungsentschädigung, die sich an der für das Mietobjekt geltenden ortsüblichen Neuvertragsmiete orientiert. Diese lag für November 2011 bis April 2013 insgesamt 7.300 EUR über der vertraglich vereinbarten Miete.

Entscheidung

Die Klage der Vermieter hatte Erfolg. Sie können wegen der verspäteten Rückgabe des Hauses als Nutzungsentschädigung nicht nur die vereinbarte Miete, sondern darüber hinaus auch die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete verlangen.

Diese bemisst sich anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrags ortsüblichen Miete (Marktmiete). Nicht maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die aus den in den letzten 4 Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten ermittelt wird. Der 4-jährige Bezugszeitraum ist auch dann nicht maßgeblich, wenn der Vermieter die Mietsache selbst nutzen will.

11. Untermiete: Wer haftet für den Energieverbrauch?

Wer in einer Wohnung lebt, muss die Kosten für Strom und Gas tragen. Das gilt auch dann, wenn ein Untermieter alleine die Wohnung nutzt.

Hintergrund

Im Mietvertrag war vereinbart, dass in der vermieteten Wohnung ausschließlich ein Mitarbeiter des Mieters wohnen sollte und tatsächlich wohnte auch nur dieser Mitarbeiter in der Wohnung. Nach dessen Auszug stellte der Energieversorger dem Mieter eine Schlussrechnung über 1.070 EUR. Der Mieter war jedoch der Ansicht, dass der Mitarbeiter, der die Wohnung bewohnt hatte, für die Kosten aufkommen muss, und weigerte sich, zu zahlen.

Entscheidung

Mit seiner Klage hatte der Energieversorger keinen Erfolg. Zwischen ihm und dem Mieter ist nämlich kein Vertrag zustande gekommen. Deshalb muss der Mieter auch nicht für die Strom- und Erdgaskosten aufkommen.

Zwar hatte die Hausverwaltung den Mieter angemeldet. Dies begründet jedoch keinen Vertragschluss zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen, sondern ist eine bloße Wissensmitteilung.

Darüber hinaus hatte der Mieter zu keinem Zeitpunkt selbst Energie verbraucht und damit auch nicht das Angebot des Energieversorgers auf Entnahme von Strom und Gas angenommen. Nur der Mitarbeiter des Mieters hat als Untermieter tatsächlich Strom und Gas verbraucht.



12. Verspätete Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft: Trotzdem keine Fristverlängerung für Betriebskostenabrechnung

Innerhalb eines Jahres muss der Vermieter einer Eigentumswohnung die Betriebskosten gegenüber dem Mieter abrechnen. Das gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen haben.

Hintergrund

Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 erst im Dezember 2013 der Mieterin vorgelegt. Erst kurz vorher hatte die Wohnungseigentümergeinschaft die Jahresabrechnungen 2010 und 2011 beschlossen. Die Mieterin ist der Ansicht, dass sie die Nachzahlungen aus diesen Abrechnungen nicht leisten muss, weil die Betriebskostenabrechnungen verspätet sind.

Der Vermieter dagegen meint, dass er die Verspätung der Abrechnungen nicht zu vertreten hat und daher die Nachzahlungen verlangen kann.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab der Mieterin recht und entschied, dass der Vermieter keine Nachzahlung fordern kann, weil er die Betriebskostenabrechnungen verspätet vorgelegt hat.

Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist über die Betriebskosten abrechnen, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Denn diese Abrechnungspflicht ist nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt. Damit kann ein Vermieter einer Eigentumswohnung nach Ablauf der Jahresfrist nur noch dann eine Nachforderung verlangen, wenn er die Verspätung der Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten hat.

Daran fehlte es im vorliegenden Fall. Zwar war ein Verwalter zum 31.12.2012 abberufen worden und der neue Verwalter hatte die Jahresabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 im November 2013 fertiggestellt. Dies genügt jedoch nicht. Denn es fehlt jeder Vortrag dazu, was der Vermieter selbst veranlasst hat, um die Jahresabrechnung rechtzeitig für die Betriebskostenabrechnung zu erhalten.

13. Einbau eines Aufzugs: Nur mit Zustimmung aller Eigentümer

Auch wenn ein Wohnungseigentümer gehbehindert und deshalb auf einen Aufzug angewiesen ist, darf er trotzdem nur dann einen Aufzug auf eigene Kosten einbauen, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer zustimmen.

Hintergrund

Der 80-jährige Eigentümer einer Wohnung wohnt im fünften Stock. Er möchte auf eigene Kosten einen Personenaufzug in dem offenen Schacht in der Mitte des Treppenhauses einbauen lassen, da er selbst altersbedingt eingeschränkt ist und mit seiner Ehefrau zeitweise seine zu 100 % behinderte Enkeltochter betreut.

Den entsprechenden Antrag in einer Eigentümerversammlung lehnten die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof wies die Klage des Eigentümers ab. Für den Bau eines Aufzugs braucht er die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Daran fehlt es hier jedoch.

Eine Zustimmung ist im vorliegenden Fall erforderlich. Denn den übrigen Wohnungseigentümern entsteht durch den Einbau eines Aufzugs ein Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.



Zwar ist zugunsten des Klägers zu berücksichtigen, dass niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf. Denn der Eigentümer betreut seine schwerbehinderte Enkelin regelmäßig in der Wohnung und nimmt sie immer wieder für längere Zeitabschnitte in seine Wohnung auf. Deshalb müssen die übrigen Wohnungseigentümer unter Umständen den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe dulden, nicht jedoch den Einbau eines Aufzugs. Denn dieser ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar.

Darüber hinaus sollte der Aufzug nur dem Kläger zur Verfügung stehen. Damit wird ihm ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt, die übrigen Wohnungseigentümer aber von dem Gebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen. Die Einräumung eines Sondernutzungsrechts setzt jedoch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer voraus.

14. Spielhaus im Garten: Liegt noch vertragsmäßiger Gebrauch vor?

Ein Vermieter kann vom Mieter nicht verlangen, ein im Garten aufgestelltes Spielhaus wieder zu entfernen. Denn damit handelt es sich um eine zulässige Nutzung des Gartens.

Hintergrund

Die Mieterin hatte ein Haus mit Garten angemietet. Im Garten hatte sie für ihren kleinen Sohn ein Spielhaus aufgestellt. Die Vermieterin ist der Ansicht, dass das Aufstellen des Spielhauses keine ordnungsgemäße Nutzung des Gartens darstellt. Deshalb verlangte sie von der Mieterin, das Haus zu entfernen. Im Mietvertrag war zu diesem Punkt nichts vereinbart.

Entscheidung

Die Klage der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Zum einen war das Aufstellen eines Spielhauses im Garten der Mieterin nach dem Mietvertrag nicht untersagt. Zum anderen handelte es sich nicht um eine bauliche Veränderung der Mietsache, die unzulässig wäre. Vielmehr liegen hier ein vertragsgemäßer Gebrauch und eine bloße zeitweise Umgestaltung des Gartens vor, die folgenlos wieder beseitigt werden kann. Ein Anspruch auf Beseitigung des Spielhauses bestand also nicht.

15. Schadensersatz wegen zu schmaler Parkhauseinfahrt?

Ein Nutzer eines Parkhauses kann nur dann eine Erweiterung der Einfahrt verlangen, wenn durch eine besonders geringe Breite eine Gefahrenlage entsteht. Eine nachträgliche Änderung bauordnungsrechtlicher Vorschriften über die Breite von Parkhauseinfahrten begründet dagegen keinen Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Breite.

Hintergrund

Der Kläger fuhr mit seinem Pkw in ein Parkhaus. Bei der Einfahrt beschädigte er sich den rechten Vorderreifen und die Radkappe. Der Kläger war der Meinung, dass die Einfahrt mit knapp über 2,50 m zu schmal war. Die entsprechende Garagenverordnung sah für Einfahrten von Großgaragen eine Mindestbreite von 3 m vor. Weil diese nicht eingehalten wurde, trägt der Betreiber bzw. Verwalter des Parkhauses die Schuld an der Beschädigung.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Das Gericht sah keine Pflichtverletzung der Garagenverwalterin. Zwar besteht nach der Verkehrssicherungspflicht die Verpflichtung, notwendige und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer zu verhindern. Diese Verpflichtung geht aber nicht so weit, dass jede denkbare Möglichkeit des Schadenseintritts verhindert werden muss.

Die aktuelle Garagenverordnung sieht eine Mindestbreite von 3 m für die Einfahrt einer Großgarage vor. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Parkhauses war diese Verordnung aber noch gar nicht in Kraft



gewesen. Insoweit genießt der Eigentümer Bestandsschutz. Darüber hinaus war die tatsächliche Breite der Einfahrt von 2,55 m grundsätzlich ausreichend, um selbst mit einem größeren Mittelklassefahrzeug in die Garage ohne Schaden einzufahren. Deshalb fehlt es an einer besonderen Gefahrenlage und damit bestand auch keine besondere Hinweispflicht der Verwalterin.

16. Elterngeld: Provisionen müssen bei der Berechnung berücksichtigt werden

Das Elterngeld soll den Verdienstaufschlag junger Eltern zumindest teilweise ersetzen. Müssen bei der Berechnung regelmäßig gezahlte Provisionen berücksichtigt werden? Das Landessozialgericht Baden-Württemberg meint ja.

Hintergrund

Die Klägerin erhielt als Marketing Managerin im Medienbereich neben einem monatlichen Grundgehalt von ca. 3.000 EUR regelmäßig quartalsweise Provisionen in wechselnder Höhe. Im Bemessungsjahr vor der Geburt ihres Sohnes waren es insgesamt ca. 6.800 EUR.

Die Elterngeldstelle berücksichtigte bei der Berechnung des Elterngelds nur das Grundgehalt, nicht aber die Provisionen, da diese als sonstige Bezüge für die Höhe des Elterngelds nicht maßgeblich sind.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Denn nicht nur das monatliche Grundgehalt, sondern auch die regelmäßigen Provisionen prägten die wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin. Der gesetzliche Verweis in den Verwaltungsanweisungen in den Lohnsteuerrichtlinien, die jederzeit ohne Beteiligung des Gesetzgebers geändert werden können, ist nicht ausreichend, um den gesetzlichen Anspruch einzuschränken. Zweck des Gesetzes ist es, bei der Elterngeldberechnung diejenigen Einkünfte zu berücksichtigen, die den Lebensstandard der Elterngeldberechtigten geprägt haben.

17. Regelung zur Entfernungspauschale verstößt nicht gegen das Grundgesetz

Wer für die Fahrten zur Arbeit öffentliche Verkehrsmittel nutzt, darf die tatsächlichen Kosten steuerlich geltend machen, für Fahrten mit dem eigenen Pkw gilt dagegen die Entfernungspauschale von 0,30 EUR. Das ist eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung, fand ein Ehepaar. Der Bundesfinanzhof sah das anders.

Hintergrund

Die Eheleute machten für ihre Fahrten zur Arbeit die tatsächlichen Kosten von 0,44 EUR/km, insgesamt 8.382 EUR geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die Fahrtkosten jedoch lediglich mit der der Entfernungspauschale von 0,30 EUR je Entfernungskilometer und erkannte nur Fahrtkosten i. H. v. 2.967 EUR steuermindernd an. Das Finanzgericht entschied ebenso und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof schloss sich den Argumenten von Finanzamt und Finanzgericht an. Denn die unterschiedliche Behandlung von Fahrten mit dem eigenen Pkw und den Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln stellt eine sachgerechte und folgerichtige Ausnahme vom objektiven Nettoprinzip dar. Diese Differenzierung ist durch den weitreichenden gesetzgeberischen Entscheidungsspielraum bei der Bestimmung des Steuergegenstands und der Steuersatzes gedeckt.

Die Privilegierung öffentlicher Verkehrsmittel ist nach Ansicht der Richter verfassungsrechtlich unbedenklich, da die gesetzliche Regelung erkennbar umwelt- und verkehrspolitische Ziele verfolgt. Eine Privilegierung rechtfertigt sich auch daraus, dass öffentliche Verkehrsmittel im Hinblick auf den Primärenergieverbrauch und den Ausstoß an Treibhausgasen umweltfreundlicher sind als private Pkw.



18. Rechnungsberichtigung gilt rückwirkend

Wird eine Rechnung berichtigt, wirkt dies auf den Zeitpunkt zurück, zu dem der Unternehmer die Rechnung erstmals ausgestellt hat. Insoweit hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung geändert.

Hintergrund

Der Unternehmer X machte aus Rechnungen eines Rechtsanwalts und einer Unternehmensberatung Vorsteuer geltend. Der Leistungsgegenstand war mit "Beraterhonorar" bzw. "allgemeine wirtschaftliche Beratung" ohne Bezug auf weitere Unterlagen bezeichnet. Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Leistungen nicht hinreichend genau bezeichnet waren, und versagte deshalb den Vorsteuerabzug. Im Januar 2013 legte X während des Klageverfahrens Rechnungen vor, in denen der Gegenstand der Leistung ordnungsgemäß ausgewiesen war. Das Finanzgericht akzeptierte die Berichtigungen nicht und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hob das Urteil des Finanzgerichts auf und gab der Klage statt. X konnte also aus den berichtigten Rechnungen den Vorsteuerabzug geltend machen.

Voraussetzung für den Abzug der Vorsteuer ist das Vorliegen einer Rechnung, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Eine Rechnung, die diese nicht erfüllt, kann berichtigt werden. Die Berichtigung wirkt auf den Zeitpunkt zurück, in dem die Rechnung ursprünglich ausgestellt wurde. Insoweit hält der Bundesfinanzhof an seiner früheren Rechtsprechung, wonach die Vorsteuer aus einer berichtigten Rechnung erst im Besteuerungszeitraum der Berichtigung abgezogen werden konnte, nicht mehr fest.

Die Rechnungen waren auch berichtigungsfähig, da sie den Mindestvoraussetzungen einer Rechnung genühten. Die allgemeine Leistungsbeschreibung "Beratung" genügt den Anforderungen an eine berichtigungsfähige Rechnung.

19. Rechnungsberichtigung: Umsatzsteuer muss nicht zwingend zurückgezahlt werden

Eine Rechnungsberichtigung setzt auch bei einem Dauerschuldverhältnis nicht voraus, dass die bezahlte Umsatzsteuer an den leistenden Unternehmer zurückgezahlt wird. Das gilt zumindest dann, wenn der Leistungsempfänger keinen Vorsteuerabzug geltend gemacht hat.

Hintergrund

Die Klägerin verpachtete ein Grundstück an eine KG. Diese unterhielt dort eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Darüber hinaus wurde ein Heimausstattungsvertrag abgeschlossen, mit dem sich die Klägerin verpflichtete, der KG die gesamten Einrichtungsgegenstände zum Betrieb der Pflegeeinrichtung zur Verfügung zu stellen. Es wurde eine monatliche Miete zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart, die die Klägerin zunächst an das Finanzamt abführte. Später beantragte sie – unter Hinweis auf die neuere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs –, dass die Vermietung der Einrichtungsgegenstände als steuerfreie Nebenleistung zur Grundstücksüberlassung behandelt wird. Das Finanzamt lehnte die Befreiung ab. Seiner Ansicht nach war die Vermietung des Inventars steuerpflichtig. Darüber hinaus war die Rechnungsberichtigung nicht hinreichend bestimmt und der unberechtigt ausgewiesene Steuerbetrag nicht zurückgezahlt worden.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab der Klägerin Recht und der Klage statt. Die Richter werteten die Vermietung des Inventars als umsatzsteuerfreie Nebenleistung zur steuerfreien Verpachtung des Grundstücks. Die



beiden Verträge bildeten in wirtschaftlicher Hinsicht eine Gesamtheit, da die Klägerin der KG ein betriebs- und benutzungsfähiges Pflegeheim zur Verfügung gestellt hatte.

Die Klägerin hatte in dem Heimausstattungsvertrag, der als Rechnung gilt, die Umsatzsteuer zwar unrichtig ausgewiesen, dies jedoch durch ein entsprechendes Schreiben an die KG berichtigt und damit auch die Rechnung korrigiert.

Keine Voraussetzung für die Berichtigung der Umsatzsteuer ist, dass der zu Unrecht ausgewiesene Steuerbetrag zurückgezahlt wird. Dafür ergeben sich aus dem Gesetz keine Anhaltspunkte.

20. Scheinrechnungen: Gezahlte Umsatzsteuer kann nicht zurück verlangt werden

Begleicht ein Steuerpflichtiger Rechnungen für Leistungen, die er nicht erbracht hat, kann er die gezahlte Umsatzsteuer nicht zurückverlangen, und zwar weder vom Rechnungssteller noch vom Betriebsstätten-Finanzamt.

Hintergrund

Die Klägerin ist eine GmbH. Sie arbeitete mit der Firma HC zusammen und machte aus den Rechnungen der HC den Vorsteuerabzug geltend. Später stellte sich jedoch heraus, dass der angebliche Angestellte der Firma HC tatsächlich bei der GmbH angestellt war. Deshalb änderte die HC die Rechnungen mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer und machte gegenüber dem Finanzamt Berichtigungsansprüche geltend. Diese Ansprüche i. H. v. rund 98.000 EUR trat sie an die GmbH ab. Die GmbH machte weitere Forderungen gegen die Inhaberin des Unternehmens HC geltend und begehrte schließlich vom Finanzamt die Erstattung der entsprechenden Beträge.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage ab. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erstattung der Umsatzsteuer vom Finanzamt.

Im Streitfall war seitens der Firma HC keine Leistung erbracht worden. Ein Leistungsempfänger, dem keine Leistungen erbracht werden, hat jedoch im Regelfall keinen Anlass, die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer zu begleichen. Da die Leistungen nicht von der Rechnungsausstellerin HC erbracht worden sind, lag es auf der Hand, dass hierfür ein Vorsteuerabzug nicht möglich ist. Außerdem kommt ein Vorsteuerabzug aus Scheinrechnungen im Billigkeitswege jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn der Rechnungsempfänger die Zahlungsunfähigkeit des Rechnungsausstellers nicht ausreichend belegt hat.

21. Vermietung: Kein Sofortabzug für eine Einbauküche

Bei einer Einbauküche mit ihren einzelnen Elementen, wie Spüle, Herd, Möbel und Elektrogeräte, handelt es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut. Deshalb müssen Kosten für eine Erneuerung über 10 Jahre abgeschrieben werden. Der Bundesfinanzhof hat insoweit seine Rechtsprechung geändert.

Hintergrund

Vermieter V erneuerte in 3 Objekten die Einbauküchen. Die Aufwendungen für Herd, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und unter der Arbeitsplatte verbaute Einbaumöbel betragen jeweils rund 3.000 EUR. Diese machte er als sofort abziehbare Werbungskosten geltend.

Die Kosten für Spüle und Herd erkannte das Finanzamt als sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand an. Die Elektrogeräte mit Anschaffungskosten nicht über 410 EUR wurden als geringwertige Wirtschaftsgüter berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt auf 10 Jahre und für einen Kühlschrank auf 5 Jahre. V wollte jedoch die Kosten für die Einbauteile jeweils sofort abzie-



hen, da sie jeweils unter der 410 EUR-Grenze lagen. Dem folgte das Finanzgericht nicht und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof wies die Revision als unbegründet zurück.

Erhaltungsaufwendungen liegen regelmäßig vor, wenn bereits vorhandene Teile erneuert werden, ohne dass dies zu einer wesentlichen Erweiterung oder Verbesserung des Gebäudes führt.

Bisher sah die Rechtsprechung lediglich die in einer Einbauküche verbaute Spüle und Herd als Gebäudebestandteil an. Dementsprechend wurden die Aufwendungen dafür den Herstellungskosten des Objekts und die Kosten für die Erneuerung den Erhaltungsaufwendungen zugerechnet. Die weiteren Einrichtungsgegenstände einer Einbauküche wurden dagegen nicht als Gebäudebestandteile angesehen, da sie lediglich der Haushaltsführung dienten. Einbauküchen waren nur dann wesentliche Gebäudebestandteile, wenn sie mit den Seiten- bzw. Rückwänden verbunden wurden.

An dieser Rechtsprechung hält der Bundesfinanzhof nicht mehr fest. Bei den einzelnen Elementen einer Einbauküche - einschließlich Spüle, Herd und aller fest eingebauten elektrischen Geräte – handelt es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut. Die einzelnen Einbaumöbel sind nicht für sich allein nutzbar, sondern treten nach außen als einheitliches Ganzes in Erscheinung.

Der Bundesfinanzhof legt eine regelmäßige Nutzungsdauer für eine Einbauküche von 10 Jahren zugrunde.

22. Wann ist eine Miete pünktlich bezahlt?

Eine Miete ist auch dann rechtzeitig bezahlt, wenn der Überweisungsauftrag vom Mieter bis zum dritten Werktag des Monats erteilt wird. Auf den Zeitpunkt des Geldeingangs beim Vermieter kommt es nicht an.

Hintergrund

Der Mietvertrag der Parteien beinhaltet eine Klausel, nach der die Gesamtmiete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter auf dessen Konto zu zahlen ist. Nach der Klausel kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung an, sondern auf den Eingang des Gelds beim Vermieter. Eine mehrfach verspätete Zahlung der Miete berechtigt den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Im Jahr 2013 mahnte die Vermieterin die Mieter wegen nicht rechtzeitiger Zahlung der Miete ab, weil die Miete mehrmals nicht bis zum dritten Werktag des Monats bei ihr eingegangen war. Im März, April und Mai 2014 zahlten die Mieter die Miete jeweils spätestens am dritten Werktag des Monats in bar bei ihrer Bank ein und erteilten einen Überweisungsauftrag. Bei der Vermieterin wurden die Mieten jeweils erst nach dem dritten Werktag gutgeschrieben. In der Folge kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen der verspäteten Mietzahlungen fristlos, hilfsweise ordentlich.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Kündigung, die sich auf verspätete Mietzahlungen in den Monaten März, April und Mai 2014 stützt, unwirksam ist. Die Mieten wurden jeweils rechtzeitig bezahlt, da die Mieter die Überweisungsaufträge spätestens am dritten Werktag des Monats erteilt haben.

Für die rechtzeitige Mietzahlung ist es ausreichend, dass der Mieter den Überweisungsauftrag jeweils bis zu diesem Zeitpunkt vornimmt. Außerdem muss das Konto des Mieters ausreichend gedeckt sein. Der Eingang der Miete auf dem Konto des Vermieters ist dagegen nicht maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung. Es kommt also nicht darauf an, ob die Miete erst nach dem dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingeht.



Die Formalklausel des Mietvertrags, die auf den Eingang der Miete beim Vermieter abstellt, ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam. Denn sie führt dazu, dass die Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr tragen müssen, die nicht durch sie, sondern durch den Zahlungsdienstleister verursacht werden. Die Mieter sind damit auch dann dem Risiko einer Kündigung des Mietverhältnisses ausgesetzt, wenn es zu von ihnen nicht zu verantwortenden Zahlungsverzögerungen kommt.

23. Wohnungseigentum: Die Jahresabrechnung darf nicht unter Vorbehalt genehmigt werden

Wohnungseigentümer müssen sich entscheiden: Entweder sie genehmigen eine Jahresabrechnung oder nicht. Denn eine Genehmigung unter dem Vorbehalt noch vorzunehmender Änderungen ist nicht zulässig. Dementsprechend werden Nachzahlungen aus der Abrechnung nicht fällig.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentümergeinschaft genehmigte Jahresabrechnungen für die Jahre 2012, 2013 und 2014 jeweils in der auf das Abrechnungsjahr folgenden Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit. Die Jahresabrechnung für das Jahr 2014 stellte die Wohnungseigentümergeinschaft unter den Vorbehalt, dass noch Änderungen vorzunehmen sind. Die Genehmigungsbeschlüsse wurden bestandskräftig.

Ein Eigentümer zahlte die von ihm aufgrund der Abrechnungen geforderten Nachzahlungen nicht.

Entscheidung

Die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft hat nur teilweise Erfolg.

Zwar muss der beklagte Eigentümer die Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 leisten. Dagegen hat sie keinen Anspruch auf Zahlungen aus der Jahresabrechnung für 2014. Denn die entsprechende Abrechnung wurde noch nicht wirksam und damit fälligkeitsbegründend genehmigt, weil der Genehmigungsbeschluss nur unter dem Vorbehalt der Änderung gefasst wurde. Und eine unter einer Bedingung erfolgende Genehmigung der Jahresabrechnung ist wegen der mit der Bedingung verbundenen inhaltlichen Unklarheit nichtig.

24. Kündigung wegen Eigenbedarf: Vermieter muss keine Ersatzwohnung anbieten

Kündigt ein Vermieter wegen Eigenbedarf, ist dies nicht mehr unwirksam, wenn er dem Mieter eine verfügbare Alternativwohnung pflichtwidrig nicht anbietet. Der Mieter kann nur Schadensersatz verlangen.

Hintergrund

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes hatte eine Wohnung gekündigt, da ein Gesellschafter diese für seine Tochter benötigte. Eine vergleichbare Alternativwohnung wurde den Mietern nicht angeboten. Nach Auffassung der Mieter ist die Kündigung wegen Eigenbedarf deshalb unwirksam.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hält die Eigenbedarfskündigung für wirksam. Auch Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts können Eigenbedarf geltend machen, denn eine solche Gesellschaft ist in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft vergleichbar und diesen Gemeinschaften steht Eigenbedarf zu.

Mit dieser Entscheidung ändert der Bundesgerichtshof auch seine formalen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung. Bietet der Vermieter keine verfügbare Alternativwohnung an, hat dies nicht



mehr die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung zur Folge. Vielmehr zieht eine Verletzung der Anbieterpflicht lediglich Schadensersatzansprüche nach sich.

25. Wohnungseigentum: Einsicht kann nur in vorhandene Verwaltungsunterlagen verlangt werden

Ein Wohnungseigentümer kann nur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen, die beim Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auch vorhanden sind. Der Verwalter muss keine weiteren Dokumente beschaffen.

Hintergrund

Die Eigentümer einer Eigentumswohnung nahmen Einsicht in Unterlagen, die bei der Verwalterin vorhanden waren. Darüber hinaus verlangten die Eigentümer aber auch Einsicht in weitere Unterlagen, die die Verwalterin erst beschaffen müsste. Die Verwalterin ist der Ansicht, dass sie ihre Pflicht zur Gewährung der Einsicht in die Unterlagen erfüllt hat.

Entscheidung

Mit ihrer Klage hatten die Eigentümer keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass mit der Vorlage der bei ihr vorhandenen Unterlagen die Verwalterin den Anspruch auf Unterlageneinsicht erfüllt hat. Bei ihr nicht vorhandene Unterlagen musste sie nicht besorgen.

26. Pauschaler Schadensersatz bei Verzug gilt auch bei verspäteten Zahlungen des Arbeitgebers

Kommt ein Schuldner in Verzug, wird ein pauschaler Schadensersatz von 40 EUR fällig. Gilt diese Regelung auch, wenn der Arbeitgeber das Entgelt an seine Arbeitnehmer verspätet auszahlt? Das Landesarbeitsgericht Köln hat diese Frage in einem aktuellen Urteil beantwortet.

Hintergrund

Der Gläubiger einer Entgeltforderung hat nach dem Gesetz bei Verzug des Schuldners Anspruch auf die Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 EUR – und das zusätzlich neben dem Anspruch auf Ersatz des durch den Verzug entstehenden konkreten Schadens. Diese Pauschale wird auf den Schadensersatz angerechnet, aber nur, soweit sich durch die Rechtsverfolgung Kosten und damit ein Schaden ergeben. Im Arbeitsrecht gilt jedoch eine Besonderheit: Es gibt nämlich keinen Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten. Fällt deshalb die 40-EUR-Pauschale weg?

Entscheidung

Nein, urteilte das Landesarbeitsgericht und verneinte damit eine Ausnahme für den Bereich des Arbeitsrechts. Bei der 40-EUR-Pauschale handelt es sich um eine Erweiterung der gesetzlichen Regelungen zum Verzugszins. Dieser ist auch auf Ansprüche auf Arbeitsentgelt zu zahlen. Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, den Druck auf den Schuldner zu erhöhen, damit dieser Zahlungen pünktlich und vollständig erbringt. Das spricht für eine Anwendbarkeit zugunsten von Arbeitnehmern, die ihren Lohn nicht pünktlich oder nicht vollständig erhalten.

Zahlt also ein Arbeitgeber seinen Mitarbeitern den Arbeitslohn verspätet oder unvollständig aus, gibt es für die betroffenen Arbeitnehmer einen Anspruch auf 40 EUR Schadensersatz.

27. Bewirtungskosten: Sind die Kosten für "Herrenabende" absetzbar?

Wer Betriebsausgaben für die Unterhaltung von Geschäftsfreunden steuerlich geltend machen will, sollte das Abzugsverbot beachten. Dieses gilt, wenn es sich um Aufwendungen für eine überflüssige und unangemessene Unterhaltung und Repräsentation handelt.

Hintergrund



Eine Rechtsanwaltskanzlei veranstaltete sog. "Herrenabende", die im privaten Garten bei einem Partner der Kanzlei stattfanden und jeweils ein bestimmtes Motto hatten. Zu diesen wurden ausschließlich Männer eingeladen. Bis zu 358 Gäste wurden unterhalten und bewirtet. Die Kosten für die Veranstaltungen lagen zwischen 20.500 EUR und 22.800 EUR. Diese machte die Rechtsanwaltskanzlei als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt verneinte den Abzug der Aufwendungen. Das Finanzgericht wies die Klage ab, da nach dem Gesetz "Aufwendungen für Jagd oder Fischerei, für Segeljachten oder Motorjachten sowie für ähnliche Zwecke und für die hiermit zusammenhängenden Bewirtungen" den Gewinn nicht mindern dürfen und deshalb einem Abzugsverbot unterliegen. Aufgrund des ausgewählten und geschlossenen Teilnehmerkreises der "Herrenabende" bestand ein Zusammenhang mit der Lebensführung und der gesellschaftlichen Stellung der Eingeladenen.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof folgte diesen Argumenten nicht. Er hob vielmehr das Urteil des Finanzgerichts auf und verwies die Sache an dieses zurück.

In seinem Urteil hatte sich das Finanzgericht zur Zweckbestimmung der Aufwendungen allein auf den "Eventcharakter" der Veranstaltungen, den geschlossenen Teilnehmerkreis und darauf gestützt, dass sich die Gäste durch die Einladung in ihrer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Stellung bestätigt fühlen durften. Ob mit den "Herrenabenden" die Grenzen des Üblichen überschritten wurden und mit einer Veranstaltung zu einer Jagd, zum Fischen oder auf eine Segel- oder Motorjacht vergleichbar waren, hatte das Finanzgericht jedoch nicht geprüft. Das muss es jetzt nachholen. Dabei kann sich die Vergleichbarkeit entweder aus dem besonderen Ort der Veranstaltung oder aus einem besonderen qualitativ hochwertigen Unterhaltungsprogramm am Ort der Veranstaltung ergeben.

28. Verkauf eines Liebhabereibetriebs: So wird der Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn ermittelt

Wird ein Liebhabereibetrieb verkauft oder aufgegeben, ist der sich darauf ergebende Veräußerungs- oder Aufgabegewinn steuerpflichtig. Das gilt aber nur, soweit der Gewinn auf die einkommensteuerlich relevante Phase des Betriebs entfällt.

Hintergrund

Die Klägerin betrieb mit ihrem Ehemann seit 1983 ein Hotel, das von Beginn an bis einschließlich 1999 Verluste von über 13,5 Mio. DM erwirtschaftete. Ab 1994 galt in Abstimmung mit dem Finanzamt der Hotelbetrieb als Liebhabereibetrieb. Die beim Übergang zur Liebhaberei im Betrieb ruhenden stillen Reserven stellte das Finanzamt auf ca. 2,9 Mio. DM fest. Im Jahr 2008 veräußerte K das Hotel für ca. 1,8 Mio. EUR und erklärte einen Veräußerungsverlust. Das Finanzamt korrigierte den Verlustbetrag unter Berücksichtigung der festgestellten stillen Reserven für das Hotelgrundstück und ermittelte so einen Veräußerungsgewinn von ca. 580.000 EUR. Das Finanzgericht ging sogar davon aus, dass das Finanzamt einen höheren Veräußerungsgewinn in Höhe der insgesamt festgestellten stillen Reserven hätte versteuern müssen, und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof folgte dem Finanzgericht und wies deshalb die Revision der Klägerin als unbegründet zurück.

Ein Liebhabereibetrieb ist zwar kein Gewerbebetrieb. Die Veräußerung eines Liebhabereibetriebs stellt aber dennoch eine Veräußerung i. S. d. Einkommensteuergesetzes dar. Denn die entsprechende Vorschrift umfasst auch die Veräußerung eines zum Liebhabereibetrieb gewandelten vormaligen Gewerbebetriebs.

Der Übergang zur Liebhaberei ab dem Jahr 1994 war noch nicht als Betriebsaufgabe zu werten. Erst die Veräußerung des Hotelbetriebs im Jahr 2008 führte zu einem als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu erfassenden steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.



Ein solcher Veräußerungsgewinn ist steuerpflichtig – allerdings nur insoweit, als er auf die einkommensteuerlich relevante Phase des Betriebs entfällt. Der Höhe nach ist auf die auf den Zeitpunkt des Übergangs zur Liebhaberei gesondert festgestellten stillen Reserven abzustellen.

29. Kündigung wegen Eigenbedarfs nur bei tatsächlichem Nutzungswunsch zulässig

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur unter strengen Voraussetzungen möglich. So muss der Begünstigte tatsächlich in die Wohnung einziehen wollen. Ansonsten besteht kein Eigenbedarf, der eine Kündigung erlaubt.

Hintergrund

Der Vermieter einer Einzimmerwohnung hatte den Mietvertrag im April 2011 zum 31.1.2012 gekündigt, da er die Wohnung dringend benötigt, um seine pflegebedürftige Mutter aufzunehmen. Die Mieterin zog im August 2012 aus. Seitdem stand die Wohnung leer, die Mutter des Vermieters zog nicht um.

Die Mieterin verlangt Schadensersatz, da sie den Eigenbedarf für vorgeschoben hält. Als Beweisangebote dafür, dass die Mutter gar nicht umziehen wollte, verwies sie auf ein ärztliches Attest. Danach war die Mutter in ihrem eigenen Haus versorgt gewesen. Der Vermieter, nicht aber die Mutter selbst, hatte geplant, die Mutter eventuell zu sich zu nehmen. Der behandelnde Arzt der Mutter wurde als Zeuge dafür benannt, dass die Mutter geistig noch in der Lage war, selbst über einen Umzug zu entscheiden. Wegen des zeitlichen Ablaufs lag der dringende Eigenbedarf nicht vor. Diesen Beweisangeboten gingen weder das Amts- noch das Landgericht nach und wiesen die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vorinstanzen den Beweisangeboten der Mieterin hätten nachgehen müssen. Denn Eigenbedarf liegt nicht vor, wenn die vom Vermieter benannte Eigenbedarfsperson gar nicht die Absicht hat, in die Wohnung einzuziehen. Und hierfür spricht im vorliegenden Fall einiges. Insbesondere der zeitliche Ablauf ist ein deutliches Indiz dafür, dass die Kündigung den Nutzungswunsch der Mutter erst wecken sollte. Eine solche Vorratskündigung reicht für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs jedoch nicht aus. Vielmehr muss ein konkretes Interesse an einer baldigen Eigennutzung bestehen.

30. Wohnungseigentum: Darf ein Verwalter eigenmächtig Verträge abschließen?

Grundsätzlich ist ein Verwalter nicht dazu befugt, eigenmächtig Verträge abzuschließen. Tut er es doch, können die Wohnungseigentümer diesen Vertragsschluss genehmigen. Voraussetzung ist aber, dass der Vertrag selbst einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht.

Hintergrund

Der Verwalter hatte im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag abgeschlossen. Inhalt war die Installation eines Internetanschlusses ausschließlich und allein für ein Sondereigentum sowie der Betrieb einer Anlage für den Internetanschluss. Hierzu gab es vorher keine Rücksprache mit den Wohnungseigentümern. Allerdings genehmigten die Eigentümer diesen Vertrag nachträglich. Gegen diesen Genehmigungsbeschluss wendet sich ein Wohnungseigentümer mit seiner Klage.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass der Beschluss keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht. Eine nachträgliche Genehmigung ist zwar durch das Gesetz nicht ausgeschlossen. Die Installation des Internetanschlusses diente jedoch allein dem Sondereigentum eines Wohnungseigentümers. Die Kosten für den Betrieb der Anlage für den Internetanschluss wurden aber über den Allgemeinstrom abgerechnet, sodass alle Wohnungseigentümer die Kosten hätten tragen müssen. Durch den Nutzungsvertrag wurden die Wohnungseigentümer mit den Kosten eines weiteren



Internetanschlusses belastet, weil "der Strom für die zur Versorgung des Gebäudes erforderlichen Bauteile zulasten des Gebäudeeigentümers" geht.

31. Mietrecht: Ein Baum hat auf einem Balkon nichts zu suchen

Viele Mieter bepflanzen mit viel Liebe ihren Balkon, um sich ein Stück Natur in die Wohnung zu holen. Dabei sollten sie allerdings darauf achten, dass die Pflanzen nicht zu groß werden. Auf das Pflanzen von Bäumen sollte man deshalb verzichten.

Hintergrund

Ein Mieter hatte auf seiner Loggia einen Bergahorn in einen Holzkasten gepflanzt. Mit der Zeit wuchs der Baum, die Baumkrone ragte inzwischen über das Dach des Hauses hinaus. Der Holzkasten war teilweise verrotten, sodass der Baum in der Erde direkt auf dem Boden der Loggia stand. Obwohl der Mieter den Baum mit Ketten gesichert hatte, verlangte der Vermieter die Entfernung. Vor dem Amtsgericht hatte der Vermieter Erfolg mit seiner Klage.

Entscheidung

Das Landgericht bestätigte dieses Urteil und kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das Pflanzen des Baumes auf der Loggia kein vertragsmäßiger Gebrauch ist. Ein Bergahorn ist ein Tiefwurzler und kann einen Stammumfang von 2 Metern und eine Höhe von bis zu 40 Metern erreichen. Zur Bepflanzung eines Balkons ist er deshalb nicht geeignet.

Darüber hinaus wird das optische Erscheinungsbild der Fassade durch den Baum beeinträchtigt. Der durch das Grundgesetz garantierte Schutz der künftigen Generationen, der natürlichen Lebensgrundlagen und der Tiere steht der Pflicht zur Beseitigung nicht entgegen. Dieser ist durch die Beseitigung des einzelnen Baumes auf dem Balkon eines Mietshauses in einer Großstadt nicht beziehungsweise nicht wesentlich berührt.

32. Persönliche Härtegründe des Mieters können fristlose Kündigung ausschließen

Verletzt der Mieter einer Wohnung seine Pflichten erheblich, darf der Vermieter ihm eigentlich fristlos kündigen. Liegen jedoch aufseiten des Mieters schwerwiegende persönliche Härtegründe vor, können diese die fristlose Kündigung ausschließen.

Hintergrund

Die Mieterin hatte für sich eine 3-Zimmerwohnung und zusätzlich eine 1-Zimmerwohnung angemietet, die sich im selben Gebäude und Stockwerk befand.

Inzwischen ist die Mieterin bettlägerig und steht aufgrund einer Demenzerkrankung unter Betreuung. Der Betreuer bewohnt die 1-Zimmerwohnung und pflegt die Mieterin ganztägig.

Da der Betreuer in mehreren Schreiben an die Hausverwaltung grobe Beleidigungen gegenüber der Vermieterin äußerte, kündigte diese das Mietverhältnis fristlos.

Das Landgericht gab der Räumungsklage statt. Wegen der groben Beleidigungen war der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgte den Argumenten nicht, sondern hob das Urteil des Landgerichts auf.

Bei der Gesamtabwägung im Rahmen einer fristlosen Kündigung sind auch schwerwiegende persönliche Härtegründe aufseiten des Mieters zu berücksichtigen. Das Gesetz schreibt eine Abwägung aller Umstände des Einzelfalls vor, diese kann nicht auf bestimmte Punkte beschränkt werden.



Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr müssen die Gerichte ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage stellen. Bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen müssen sie diesen Gefahren hinreichend Rechnung tragen. Deshalb kann es im Einzelfall dazu kommen, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe aufseiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt.

33. Mieterwechsel: Die dabei entstehenden Aufwendungen sind keine Betriebskosten

Kosten eines Nutzerwechsels gehören nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten. Der Vermieter darf diese dem Mieter deshalb nicht in der Betriebskostenabrechnung in Rechnung stellen.

Hintergrund

In der Betriebskostenabrechnung, die der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses erstellte, verlangte er von dem ehemaligen Mieter Nutzerwechselkosten i. H. v. 20,54 EUR. Dies akzeptierte der Mieter nicht und wehrte sich dagegen mit der Klage.

Entscheidung

Das Gericht gab dem Mieter Recht und entschied, dass der Vermieter Nutzerwechselkosten nicht als Betriebskosten auf den Mieter umlegen darf. Nutzerwechselkosten sind schon begrifflich keine umlagefähigen Betriebskosten. Denn dazu gehören nur solche Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Aufwendungen, die beim Auszug des Mieters einmalig entstehen, fallen nicht darunter. Sie können deshalb in der Betriebskostenabrechnung nicht dem Mieter angelastet werden.

34. Privater Drogenkonsum: Arbeitgeber darf kündigen

Konsumiert ein Berufskraftfahrer Drogen, muss er mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Das gilt nicht nur dann, wenn der Drogenkonsum während der Arbeitszeit stattfindet, sondern auch, wenn dies in der Freizeit geschieht.

Hintergrund

Der Kläger war als Lkw-Fahrer angestellt. An einem Samstag nahm er im privaten Umfeld "Chrystal Meth" ein. Am darauffolgenden Montag trat er wieder zur Arbeit an. Einen Tag später stellte die Polizei bei einer Kontrolle den Drogenkonsum fest. Daraufhin kündigte der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis mit seinem Mitarbeiter fristlos. Gegen diese Kündigung klagte der Lkw-Fahrer und argumentierte, dass keine Anhaltspunkte für eine tatsächliche Fahruntüchtigkeit bestanden hätten.

Entscheidung

In den Vorinstanzen hatte der Kläger mit seinen Argumenten noch Erfolg. Das Bundesarbeitsgericht hielt dagegen die außerordentliche Kündigung des Arbeitnehmers für wirksam. Nach Auffassung der Richter waren bisher die Gefahren, die sich aus der Einnahme von "Chrystal Meth" für die Tätigkeit eines Berufskraftfahrers typischerweise ergeben, nicht hinreichend gewürdigt worden.

Unerheblich ist, ob die Fahrtüchtigkeit des Lkw-Fahrers bei den durchgeführten Fahrten tatsächlich beeinträchtigt war und deswegen eine erhöhte Gefahr im Straßenverkehr bestanden hat. Ein Berufskraftfahrer darf seine Fahrtüchtigkeit nicht durch die Einnahme von entsprechenden Substanzen gefährden. Da der Kläger dagegen verstoßen hatte, sahen die Richter die außerordentliche Kündigung seines Arbeitsverhältnisses als gerechtfertigt an. Das gilt unabhängig davon, ob die Droge vor oder während der Arbeitszeit konsumiert wurde.



35. Vorsteuerabzug: Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rechnung

Nach deutschem Recht ist nur bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen Rechnung ein Vorsteuerabzug möglich. Doch wie ausführlich muss z. B. die Leistungsbeschreibung in einer Rechnung sein? Mit dieser Frage musste sich der Europäische Gerichtshof befassen.

Hintergrund

Die Klägerin ist eine Gesellschaft, die im Hotelgewerbe tätig ist. Sie nahm Beratungsleistungen einer Rechtsanwaltskanzlei in Anspruch, über die sie 4 Rechnungen erhielt, aus denen sie den Vorsteuerabzug geltend machte.

Die Finanzbehörde versagte den Vorsteuerabzug aus den Rechnungen, da die Angaben über die bezogenen Leistungen unzureichend konkret seien. Daraufhin legte die Klägerin weitere Dokumente vor, die eine detailliertere Beschreibung der erhaltenen Leistungen enthielten.

Diese erkannte das Finanzamt nicht an. Die in Rede stehenden Rechnungen und die beigelegten Dokumente waren seiner Ansicht nach nicht in der gesetzlich vorgesehenen Form ausgestellt, d. h., auf keinem der Dokumente wurden die erbrachte Dienstleistung mit den für die Bestimmung der anzuwendenden Steuer erforderlichen Angaben aufgeführt. Der bloße Hinweis "Erbringung juristischer Dienstleistungen" ohne genaue Angabe und Spezifizierung der erbrachten "juristischen Dienstleistungen" ist inakzeptabel.

Entscheidung

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass die Angabe "Erbringung juristischer Dienstleistungen" die gesetzlichen Anforderungen, wonach die Rechnung Art und Umfang der erbrachten Dienstleistungen enthalten muss, nicht erfüllt. Er begründet dies mit dem Zweck der Regelung, wonach die Rechnungsangaben es den Steuerverwaltungen ermöglichen sollen, die Entrichtung der geschuldeten Steuer und ggf. das Bestehen des Vorsteuerabzugsrechts zu kontrollieren. Die Angabe "juristische Dienstleistungen" bezeichnet die Art der fraglichen Dienstleistungen nicht hinreichend detailliert. Auch der Umfang der erbrachten Dienstleistungen lässt sich daraus nicht entnehmen.

Der Europäische Gerichtshof betont jedoch den rein formellen Charakter der Rechnungsangaben. Aus dem Neutralitätsprinzip der Mehrwertsteuer folgt, dass die Steuerverwaltung das Recht auf Vorsteuerabzug nicht allein deshalb verweigern kann, weil eine Rechnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, wenn sie über sämtliche Daten verfügt, um zu prüfen, ob die materiellen Vorsteuerabzugsvoraussetzungen erfüllt sind.

36. Kann die Grunderwerbsteuer bei einer Insolvenz des Käufers herabgesetzt werden?

Wird bei einem Grundstückskauf der Käufer insolvent, führt der Ausfall der Kaufpreisforderung nicht zu einer Änderung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Hintergrund

Eine GmbH hatte eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für einen Kaufpreis von 3.448.850 EUR erworben. Diese sollte erschlossen, in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt und weiterverkauft werden. Der Kaufpreis war bis zum Abverkauf der einzelnen Baugrundstücke gestundet, Fälligkeit des Restkaufpreises war am 15.1.2007. Das Finanzamt ging für die Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von 3.448.850 EUR aus, abgezinst um 310.367 EUR wegen der Stundung des Kaufpreises, und setzte eine Grunderwerbsteuer von 109.846 EUR fest.

Die GmbH konnte jedoch ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen und über ihr Vermögen wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Da nur Teilzahlungen von insgesamt 2.567.800 EUR geleistet worden waren, beantragte der Insolvenzverwalter die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer. Beim Finanzamt und auch beim Finanzgericht hatte er damit keinen Erfolg.



Entscheidung

Auch vor dem Bundesfinanzhof scheiterte der Insolvenzverwalter. Die Begründung der Richter: Bei einem Grundstückskauf bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Die Kaufpreisforderung ist grundsätzlich mit ihrem Nennwert anzusetzen. Für die Grunderwerbsteuer ist unerheblich, ob der Grundstückskäufer den Kaufpreis später tatsächlich zahlt. Das gilt auch, wenn über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Dieses berührt weder die Wirksamkeit des Kaufvertrags noch kommt es zu einer Herabsetzung des Kaufpreises. Für dessen Bestimmung ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich.

37. Auch für einen Wohnwagen darf Zweitwohnungssteuer erhoben werden

Wer einen Wohnwagen oder ein Mobilheim nutzt – sei es aus Wohnungsnot, sei es zur individuellen Freizeitgestaltung – sollte sich darauf gefasst machen, dass dafür eine Zweitwohnungssteuer erhoben wird. Das dürfen die Kommunen, zumindest nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Schleswig-Holstein.

Hintergrund

Die Kläger bewohnten Mobilheime, für die sie Zweitwohnungssteuer zahlen sollten. Die beklagte Gemeinde hatte eine Satzung für die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer erlassen. Danach wird für jede Zweitwohnung im Gemeindegebiet, über die jemand zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann, die Zweitwohnungssteuer erhoben.

Da die Mobilheime prinzipiell beweglich und nicht winterfest waren, waren die Kläger der Ansicht, dass sie nicht als "Wohnung" i. S. d. Satzung angesehen werden können. Die festgesetzte Zweitwohnungssteuer wollten sie deshalb nicht zahlen.

Entscheidung

Das Verwaltungsgericht hat jedoch die Klagen abgewiesen. Für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer kommt es nicht darauf an, ob die Mobilheime ganzjährig genutzt werden können. Ein abgeschlossener Raum mit Sanitäreinrichtungen und einer Kochgelegenheit reicht aus, um auch ein Mobilheim als Wohnung zu qualifizieren. Die Gemeinde durfte für die Mobilheime deshalb Zweitwohnungssteuer verlangen.

38. Fortbildungskosten des Arbeitnehmers: Übernahme durch Arbeitgeber führt nicht zu Arbeitslohn

Übernimmt der Arbeitgeber Kosten für die Weiterbildung seiner Arbeitnehmer, führt das nicht zu steuerpflichtigem Arbeitslohn.

Hintergrund

Der Kläger, der ein Unternehmen für Schwer- und Spezialtransporte, betreibt, übernahm für seine angestellten Fahrer Kosten einer Weiterbildung. Dazu waren die Fahrer aufgrund gesetzlicher Regelung verpflichtet. Die Kostenübernahme durch den Arbeitgeber war durch tarifvertragliche Bestimmungen geregelt. Das Finanzamt wertete die Übernahme der Weiterbildungskosten als steuerpflichtigen Arbeitslohn. Der Kläger argumentierte, dass die Kostenübernahme in seinem eigenbetrieblichen Interesse liegt und deshalb kein steuerpflichtiger Arbeitslohn vorliegt.

Entscheidung

Vor dem Finanzgericht hatte der Kläger mit seiner Klage Erfolg. Die Richter entschieden, dass die Übernahme der Fortbildungskosten keinen Arbeitslohn darstellt. Denn der Kläger hatte an der Weiterbildung ein ganz überwiegend eigenbetriebliches Interesse. Seine Fahrer konnten dadurch ihr Wissen



über das verkehrsgerechte Verhalten in Gefahren- und Unfallsituationen, über das sichere Beladen der Fahrzeuge und über kraftstoffsparendes Fahren auffrischen und vertiefen. Die Weiterbildungen dienen also nicht nur der Verbesserung der Sicherheit im Straßenverkehr, sondern auch der Sicherstellung des reibungslosen Ablaufs und der Funktionsfähigkeit des Betriebs. Auch die tarifvertragliche Pflicht zur Kostenübernahme spricht für das eigenbetriebliche Interesse.

39. Wenn aus Büroräumen Wohnräume werden: Steuerliche Folgen

Normalerweise stellen Aufwendungen an einem Gebäude, die aufgrund einer Nutzungsänderung getätigt werden, keine sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen dar. Sie werden vielmehr als steuerlich ungünstigere nachträgliche Herstellungskosten behandelt. Das Finanzgericht Münster geht einen anderen Weg.

Hintergrund

Die Eigentümer eines Mehrfamilienhauses hatten ursprünglich 3 in diesem Gebäude befindliche Eigentumswohnungen als Büroräume vermietet. Nach Arbeiten an der Elektrik, der Sanierung des Sanitärbereichs sowie dem Versetzen von Trockenbauwänden und Türen, wurden die Eigentumswohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Die entsprechenden Aufwendungen für die Instandhaltungsmaßnahmen machten die Eigentümer in voller Höhe als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften geltend. Das Finanzamt behandelte die Kosten jedoch wegen der Nutzungs- und Funktionsänderung des Gebäudes als nachträgliche Herstellungskosten.

Entscheidung

Das Finanzgericht Münster gab den Eigentümern Recht. Es entschied, dass Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Funktionsänderung von Räumen anfallen, nicht zwingend zu den Herstellungskosten zu rechnen sind. Das gilt vor allem dann, wenn die umgebauten Räume nicht erweitert werden, die Grundfläche unverändert bleibt, es zu keiner Substanzvermehrung kommt und nicht nachträglich Bestandteile eingebaut werden, die vorher nicht vorhanden waren.

Die Funktionsänderung, also der Wechsel von der gewerblichen Vermietung zur Vermietung zu Wohnzwecken, stellt zunächst nur ein Indiz für die Annahme von nachträglichen Herstellungskosten dar. Ein bloßes Versetzen von Wänden oder das Zumauern von Türen, sind für sich allein keine Erweiterung oder Verbesserung und rechnen nicht zu den Herstellungskosten. Nur die Kosten, die durch die Erstellung der Trennwand angefallen sind, werden eigentlich den Herstellungskosten zugeordnet. Da es sich jedoch insoweit nur um einen geringfügigen Kostenbetrag handelt, sieht das Finanzgericht von einer Aufteilung der Kosten ab.

Die Kosten der Baumaßnahmen an den Wohnungen sind auch nicht deshalb den Herstellungskosten zuzuordnen, weil ein Standardsprung in mindestens 3 der Kernbereiche der Wohnungsausstattung – Elektro-, Heizungs-, Sanitärinstallationen, Fenster – festzustellen ist. Es ist nicht erkennbar, dass es durch die Baumaßnahmen zu einer Verbesserung der Wohnungen über ein Ersetzen der vorhandenen Anlagen in zeitgemäßer Form hinaus gekommen ist.

40. Mietkaution darf nicht abgewohnt werden

Die letzten Mietzahlungen vor Vertragsende darf der Mieter nicht mit der hinterlegten Mietkaution verrechnen. Der Vermieter muss ein solches Abwohnen der Kautions nicht hinnehmen.

Hintergrund

Die Mieterin hatte zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution bezahlt. Nachdem sie im August 2015 das Mietverhältnis zum 30.11.2015 gekündigt hatte, zahlte sie für Oktober und November 2015



keine Miete mehr. Sie wollte ihren Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution gegen die Miete für diese beiden Monate aufrechnen.

Die Vermieterin verlangt dagegen von der Mieterin die Zahlung der rückständigen Miete.

Entscheidung

Die Klage der Vermieterin hatte Erfolg. Nach Ansicht der Richter ist ein Mieter normalerweise nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen. Der Mieter darf sich damit wirtschaftlich nicht so stellen, als hätte er die Kautions bereits zurück erhalten. Erst mit Beendigung des Mietvertrags endet auch die Verpflichtung zur Zahlung der Miete. Die eigenmächtige Verrechnung der Kautions mit den letzten Mieten verstößt damit gegen die Sicherungsabrede im Mietvertrag.

Würde man eine Verrechnung zulassen, würde dies zu Lasten des Vermieters den Sicherungszweck der Kautionsvereinbarung aushebeln.

41. Wohnungseigentümergeinschaft darf Ausstattung mit einheitlichen Rauchwarnmeldern beschließen

Wohnungseigentümer dürfen beschließen, dass alle Wohnungen der Gemeinschaft mit einheitlichen Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Das gilt auch für die Wohnungen, deren Eigentümer bereits selbst Rauchwarnmelder installiert haben. Dieser Meinung ist zumindest das Amtsgericht Düsseldorf. Andere Gerichte kommen zu anderen Ergebnissen.

Hintergrund

Die Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, dass alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden sollen. Gegen diesen Beschluss erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, da er seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte. Dies hätte bei der Beschlussfassung berücksichtigt und seine Wohnung ausgenommen werden müssen.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage des Eigentümers hatte keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass der nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern eine Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands und damit eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme darstellt. Die Wohnungseigentümer waren nicht verpflichtet, die Wohnung des Eigentümers, der bereits selbst Rauchwarnmelder installiert hatte, in dem Beschluss auszunehmen. Vielmehr steht Ihnen ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit sie eine einheitliche Ausrüstung und Wartung beschließen oder nicht.

Ein einheitlicher Einbau von Rauchwarnmeldern und deren einheitliche Wartung stellt ein höheres Maß an Sicherheit dar. Der Beschluss widerspricht deshalb nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

42. Kündigung bleibt trotz Nachzahlung der Miete bestehen

Wird dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt, kann er durch die Nachzahlung von Mietschulden nur eine fristlose Kündigung verhindern, nicht aber nicht eine ordentliche Kündigung.

Hintergrund

Der Mieter hatte in einem 3-Familienhaus 2 Wohnungen gemietet. Ab Mai 2014 geriet er mit den Mietzahlungen in Rückstand. Von Mai bis Juli 2014 zahlte er die Mieten nur teilweise, für August bis Oktober 2014 zahlte er gar keine Miete.

Deshalb kündigte der Vermieter im Oktober 2014 die Mietverhältnisse für beide Wohnungen wegen des Zahlungsrückstands fristlos, hilfsweise ordentlich. Gleichzeitig reichte er Räumungsklage ein.



Wenige Tage nach der Zustellung der Räumungsklage zahlte der Mieter die kompletten Mietrückstände.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass durch die Nachzahlung der Mietschulden zwar die fristlose, nicht aber die ordentliche Kündigung unwirksam geworden war.

Werden rückständige Mieten innerhalb der gesetzlich geregelten Schonfrist gezahlt, führt dies nur zur Unwirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung, wenn sämtliche Rückstände ausgeglichen werden. Eine ordentliche Kündigung bleibt dagegen von der Schonfristregelung unberührt.

Eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit kann den Mieter entlasten und ihm ermöglichen, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. Dabei ist es aber Sache des Mieters, darzulegen, dass er die Pflichtverletzungen wegen einer unvorhersehbaren wirtschaftlichen Notlage nicht zu vertreten hat.

Diesen Anforderungen genügen die Darlegungen des Mieters hier jedoch nicht. Insbesondere fehlen Angaben zur tatsächlichen Höhe der angeblich weit überhöhten Steuerschätzung. Auch hat der Mieter nicht dargelegt, warum es nicht zu einer Stundungsvereinbarung mit dem Finanzamt gekommen ist. Zu den näheren Gründen für das Zustandekommen der Steuerschätzung und den Umständen der Beitreibung hat der Mieter ebenfalls keine Angaben gemacht.

43. Teilweise Vermietung: Ist eine Geschäftsveräußerung dann auch teilweise steuerfrei?

Wird ein verpachtetes Geschäftshaus an einen Erwerber übertragen, setzt dieser aber die Verpachtung nur für einen Teil des Gebäudes fort, handelt es sich nur hinsichtlich dieses Grundstücksteils um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung.

Hintergrund

A errichtete ein Geschäftshaus. Das Erdgeschoss vermietete sie an ihren Ehemann B, das Obergeschoss an Dritte. A verzichtete für die Vermietungsumsätze auf die Umsatzsteuer-Befreiung und nahm für ihre Leistungen den vollen Vorsteuerabzug in Anspruch. Im Jahr 2007 verkaufte sie das Geschäftshaus an eine GmbH. Dabei verzichtete sie nicht auf die Steuerbefreiung für Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen. Die GmbH nutzte das Erdgeschoss für eigene unternehmerische Zwecke, setzte also nur die Mietverhältnisse mit Dritten unverändert fort.

A ging von einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen aus und korrigierte den Vorsteuerabzug für das Jahr 2007 nicht. Das Finanzamt meinte abweichend davon, dass die Vorsteuer zu berichtigen ist, da weder ganz noch teilweise eine Geschäftsveräußerung vorliegt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof lehnte, entgegen der Auffassung des Finanzamts und des Finanzgerichts, hinsichtlich der an Dritte verpachteten Räume eine Änderung der Verhältnisse ab. Insoweit ist also die Lieferung des Gebäudes von A an die GmbH eine Geschäftsveräußerung und damit nicht steuerbar. Der Begriff der Geschäftsveräußerung umfasst die Übertragung eines Geschäftsbetriebs oder eines selbstständigen Unternehmensteils, mit dem eine selbstständige wirtschaftliche Tätigkeit fortgeführt werden kann. Entscheidend dafür ist die Lage im Zeitpunkt der Übertragung. Außerdem muss der Erwerber beabsichtigen, den übertragenen Geschäftsbetrieb oder Unternehmensteil zu betreiben.

Hinsichtlich der ursprünglich an B vermieteten Räume liegen die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung nicht vor. Denn die GmbH hat diese Flächen nicht weiterhin vermietet, sondern für eigene Zwecke genutzt.



Der Bundesfinanzhof verwies die Sache an das Finanzgericht zurück. Dieses muss zur Feststellung der Höhe der Vorsteuerberichtigung den Inhalt und Umfang der Mietverträge mit den Dritten und die Gesamtfläche des Gebäudes ermitteln.

44. Privates Veräußerungsgeschäft: Wann liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor?

Der Verkauf einer Wohnung ist steuerfrei, wenn sie zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Wird die Wohnung vom eigenen Kind bewohnt und unentgeltlich genutzt, gilt die Steuerfreiheit nur, solange das Kind steuerlich zu berücksichtigen ist.

Hintergrund

Die Eltern besaßen eine Wohnung, die von ihrer auswärts studierenden Tochter unentgeltlich genutzt wurde. Noch bevor sie das Studium beendet hatte, überschritt sie die Altersgrenze für die steuerliche Berücksichtigung von Kindern. Nach Beendigung des Studiums verkauften die Eltern die Wohnung. Den Gewinn behandelte das Finanzamt als steuerpflichtig, da die 10-jährige Behaltensfrist zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht abgelaufen war.

Entscheidung

Vor dem Finanzgericht hatten die Eltern keinen Erfolg mit ihrer Klage. Denn nach Auffassung der Richter sind von der Steuerpflicht nur Wirtschaftsgüter ausgenommen, die entweder im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Zwar kann auch eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken angenommen werden, wenn die Wohnung an ein Kind überlassen wird. Diese Voraussetzung lag hier vor der Veräußerung der Wohnung nicht mehr vor, weil die Tochter wegen Erreichens der Altersgrenze einkommensteuerrechtlich nicht mehr zu berücksichtigen war. Die Wohnung wurde deshalb weder im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung noch im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich durch unentgeltliche Überlassung an ein Kind zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

45. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand: Wie genau muss der Antrag begründet werden?

Wird das Einspruchsschreiben rechtzeitig abgeschickt, aber dem Finanzamt verspätet zugestellt und dadurch die Einspruchsfrist verpasst, hilft ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Für die Antragsbegründung reicht es aus, wenn der Steuerpflichtige darlegt, an welchem Tag das Schriftstück in welcher Weise von wem auf den Weg zum Finanzamt gebracht wurde.

Hintergrund

Der Steuerpflichtige legte gegen den Einkommensteuerbescheid 2012 vom 31.1.2014 Einspruch ein. Das Schreiben seiner Steuerberaterin war vom 26.2.2014. Das Einspruchsschreiben ging allerdings erst am 6.3.2014 und damit verspätet beim Finanzamt ein. Dies teilte das Finanzamt dem Steuerpflichtigen mit Schreiben vom 31.3.2014 mit.

Mit Schreiben vom 9.4.2014 beantragte die Steuerberaterin Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Dem Postausgangsbuch ist zu entnehmen, dass das Einspruchsschreiben am 26.2.2014 mit der Deutschen Post verschickt worden war. Die zuständige Bearbeiterin in der Kanzlei hatte das Schreiben am 26.2.2014 im Postausgangsbuch eingetragen und mit dem restlichen Schriftwechsel am Abend in den Briefkasten gesteckt.

Das Finanzamt sah die Begründung des Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand jedoch als nicht ausreichend an.



Entscheidung

Das Finanzgericht gab dem Steuerpflichtigen dagegen Recht. Wird ein Wiedereinsetzungsantrag mit der fristgerechten Absendung eines beim Empfänger nicht oder verspätet eingegangenen Schriftstücks begründet, ist im Einzelnen auszuführen, wann, von wem und in welcher Weise es zur Post aufgegeben wurde. Dies muss durch Beweismittel glaubhaft gemacht werden.

Im vorliegenden Fall wurde innerhalb der Antragsfrist von der Steuerberaterin mitgeteilt, dass das Einspruchsschreiben am 26.2.2014 mit der Deutschen Post verschickt worden war. Auch hatte sie die aus ihrer Sicht bestehende Unerklärlichkeit der Fristversäumnis erläutert. Dies reicht nach Auffassung des Finanzgerichts für eine Antragsbegründung aus.

Die erst im Klageverfahren erfolgte Ergänzung des Vortrags zum Absendevorgang durch Benennung der Personen, die die Austragung aus dem Postausgangsbuch und den Einwurf in den nunmehr genau benannten Briefkasten vorgenommen haben, wertete das Finanzgericht als ergänzende Darlegung und nicht als neuen Wiedereinsetzungsgrund.

46. Häusliches Arbeitszimmer: Abtrennung durch Raumteiler genügt nicht

Ein häusliches Arbeitszimmer erfordert einen abgeschlossenen Raum mit Wänden und Türen. Dieser liegt nicht vor, wenn der Arbeitsbereich lediglich durch ein Sideboard mit Durchgang zum Rest des Zimmers abgetrennt ist.

Hintergrund

A nutzte in seiner Wohnung die Kellerräume als Büro und Archiv. Im Obergeschoss befand sich das Wohn-/Esszimmer, das A sowohl zu Wohnzwecken als auch als Büro nutzte. Der Arbeitsbereich war durch ein 1 m hohes Sideboard abgetrennt. A konnte vom Arbeitsbereich aus am Sideboard vorbei den Rest des Zimmers betreten, in dem sich ein Tisch mit 4 Stühlen befand. Das Finanzamt und auch das Finanzgericht erkannten nur die Mietaufwendungen für die Kellerräume als Betriebsausgaben an. Die anteilig auf den Arbeitsbereich im Obergeschoss entfallenden Aufwendungen ließen sie unberücksichtigt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof lehnt für den durch ein Sideboard abgetrennten Arbeitsbereich ebenfalls den Abzug als Betriebsausgaben ab. Ein häusliches Arbeitszimmer ist seiner Ansicht nach ein Raum, der zum einen typischerweise mit Büromöbeln eingerichtet ist und zum anderen nahezu ausschließlich beruflich genutzt wird. Aufwendungen für in die private Sphäre eingebundene Räume, die bereits nach ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht dem Typus des Arbeitszimmers entsprechen, können daher nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden. Denn die nahezu ausschließliche betriebliche Nutzung liegt weder vor bei einem gemischt genutzten und als Arbeitszimmer eingerichteten Raum noch bei einem abgetrennten Arbeitsbereich in einem auch zu Wohnzwecken genutzten Raum. Nur ein durch Wände und Türen abgeschlossener Raum kann deshalb ein häusliches Arbeitszimmer sein.

Ein Arbeitsbereich, der vom angrenzenden Wohnbereich aus durch einen offenen Durchgang ohne Türabschluss betreten werden kann oder der lediglich durch einen Raumteiler abgetrennt ist oder sich auf einer Empore befindet, kann aus diesem Grund nicht als häusliches Arbeitszimmer anerkannt werden.

47. Wann eine Berichtigung einer Rechnung rückwirkend möglich ist



Ermöglicht eine Rechnungsberichtigung dem Leistungsempfänger rückwirkend den Vorsteuerabzug? Oder ist der Vorsteuerabzug erst dann möglich, wenn die berichtigte Rechnung vorliegt? Mit diesen Fragen musste sich der Europäische Gerichtshof auseinandersetzen.

Hintergrund

Eine deutsche GmbH hatte aus Gutschriften und Rechnungen den Vorsteuerabzug vorgenommen. Die Abrechnungen enthielten jedoch keine Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummern der leistenden Unternehmer. Nach einer Betriebsprüfung wurde deshalb der Vorsteuerabzug für den Zeitraum der Vorlage der nicht ordnungsgemäßen Rechnungen versagt. Noch während der laufenden Außenprüfung legte die GmbH dem zuständigen Finanzamt berichtigte Abrechnungen vor, in denen die Steuernummer bzw. die Umsatzsteuer-Identifikationsnummern des jeweils leistenden Unternehmers enthalten waren. Trotzdem erließ das Finanzamt geänderte Steuerbescheide, in denen die Vorsteuerbeträge aus den Rechnungen nicht berücksichtigt wurden.

Entscheidung

Der Europäische Gerichtshof hat die Rechnungsberichtigung in dem vorliegenden Fall zugelassen, und zwar mit Wirkung für die Vergangenheit. Eine rückwirkende Rechnungsberichtigung ist mit gemeinschaftsrechtlichen Grundsätzen vereinbar.

Zwar können Mitgliedstaaten Sanktionen für den Fall der Nichterfüllung der formellen Bedingungen für die Ausübung des Vorsteuerabzugsrechts vorsehen. Der Vorsteuerabzug darf aber nicht versagt werden, diese Sanktion kann nicht in Betracht kommen.

Mögliche Sanktionen wären z. B. die Auferlegung einer Geldbuße oder eine finanzielle Sanktion, die aber in einem angemessenen Verhältnis zur Schwere des Verstoßes stehen muss. Eine pauschale Versagung des Vorsteuerabzugs würde über die gemeinschaftsrechtlichen Ziele der genauen Erhebung der Steuer und der Verhinderung von Steuerhinterziehung hinausgehen.

Die Frage, ob eine Rechnungsberichtigung noch rechtzeitig erfolgt ist, wenn sie erst im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens vorgelegt wird, wurde vom Europäischen Gerichtshof nicht beantwortet. Da im vorliegenden Verfahren die berichtigten Rechnungen noch im Betriebsprüfungsverfahren vorgelegt worden und damit nicht verspätet waren, war diese Frage im vorliegenden Verfahren nicht klärungsbedürftig.

48. Verbilligte Vermietung: Was ist die "ortsübliche Miete"?

Unter der "ortsüblichen Miete" ist bei der verbilligten Wohnraumüberlassung die Bruttomiete zu verstehen, also die Kaltmiete zuzüglich der Kosten, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Hintergrund

Der Sohn (S) hatte eine Wohnung an seine Mutter (M) vermietet. S erklärte einen Verlust aus der Vermietung von 8.204 EUR. Als Werbungskosten machte er 11.228 EUR geltend.

Das Finanzamt berücksichtigte die Werbungskosten nur in Höhe von 62 %, da die von M gezahlte Kaltmiete nur 62 % der ortsüblichen Kaltmiete betragen habe. Dementsprechend kürzte es die negativen Vermietungseinkünfte. Nach Ansicht des S müssen bei der Berechnung jedoch nicht die Kaltmieten, sondern die Warmmieten zugrunde gelegt werden. Ausgehend von der ortsüblichen Warmmiete liegt die Entgeltlichkeitsquote bei 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Werbungskosten sind daher in vollem Umfang abziehbar. Auch das Finanzgericht bezog die Betriebskosten nicht in die Vergleichsrechnung mit ein.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof gab dagegen dem S Recht, denn für die Berechnung der Entgeltlichkeitsquote ist nicht die Kaltmiete, sondern die ortsübliche Warmmiete (Bruttomiete) zugrunde zu legen. Das ist die



ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Kosten. Auf dieser Grundlage ermittelt sich die Entgeltlichkeitsquote und damit die Höhe des Werbungskostenabzugs.

49. Grundstücksschenkung: Wert einer Auflage unterliegt der Grunderwerbsteuer

Wird ein Grundstück unter einer Auflage, z. B. eines Wohnrechts, verschenkt, unterliegt der Wert der Auflage der Grunderwerbsteuer. Dies gilt auch dann, wenn die Schenkung insgesamt von der Schenkungsteuer befreit ist.

Hintergrund

Die Miteigentümerin eines bebauten Grundstücks schenkte ihren hälftigen Miteigentumsanteil einem gemeinnützigen Verein. An einer Wohnung behielt sie sich jedoch das dingliche Wohnrecht vor.

Für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer legte das Finanzamt den Kapitalwert des Wohnungsrechts zugrunde. Dieser wurde hälftig dem Verein zugerechnet. Der Verein argumentierte dagegen, dass der Wert der Auflage nur dann der Grunderwerbsteuer unterliegt, wenn die Auflage bei der Schenkungsteuer abziehbar ist. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Zuwendung wegen des gemeinnützigen Empfängers von der Schenkungsteuer befreit gewesen. Das Finanzgericht wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass der Wert der Auflage der Grunderwerbsteuer unterliegt, obwohl die Grundstücksschenkung insgesamt wegen der Zuwendung an den gemeinnützigen Verein von der Schenkungsteuer befreit ist. Das Gesetz stellt allein darauf ab, dass die Auflage bei der Schenkungsteuer "abziehbar ist". Dadurch hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Auflagen, die bei der Schenkungsteuer nicht abziehbar sind, sondern nur zu einer Stundung der Steuer führen, der Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

Es spielt für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer also keine Rolle, ob die Schenkungsteuer tatsächlich festgesetzt wurde und ggf. mit welchem Wert die Auflage sich dabei auswirkte. Die Grundstücksschenkung erfolgte unter dem Vorbehalt eines Wohnungsrechts. Dabei handelt es sich um eine Nutzungs- oder Duldungsaufgabe, deren Wert bei der Schenkungsteuer abziehbar ist. Die Abziehbarkeit bei der Schenkungsteuer hat für die Grunderwerbsteuer zur Folge, dass der Grundstückserwerb mit dem Wert der Auflage grunderwerbsteuerpflichtig ist.

50. Tauben füttern auf dem Balkon: Wohnungseigentümergeinschaft darf das verbieten

Füttert ein Wohnungseigentümer auf seinem Balkon Tauben, darf die Eigentümergeinschaft dies verbieten und Unterlassung verlangen.

Hintergrund

Der Eigentümer einer Wohnung hatte auf seinem Balkon Wassergefäße als Vogeltränken aufgestellt. Darüber hinaus waren an der Decke Meisenknödel aufgehängt sowie einen Behälter mit Sonnenblumenkernen und Käse. In den Blumenkästen hatte er Rosinen ausgelegt. Als Ergebnis dieses Nahrungsangebots hielten sich auf dem Balkon täglich viele Tauben auf.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte von dem Eigentümer, dass er die Fütterung von Tauben auf seinem Balkon einstellt. Durch den Taubenkot sind Hausdach und Balkon bereits erheblich verschmutzt. Darüber hinaus war das Füttern von Tauben durch die Hausordnung ausdrücklich untersagt. Durch das Füttern verstieß der Eigentümer auch noch gegen das Taubenfütterungsverbot der Stadt München.

Der Eigentümer änderte sein Verhalten trotzdem nicht.

Entscheidung



Die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft war erfolgreich. Der beklagte Eigentümer darf auf dem Balkon und aus der Wohnung heraus keine Tauben mehr füttern und auch kein Futter mehr auslegen. Die Begründung der Richter: Zum einen verstößt die Fütterung der Tauben gegen die Hausordnung. Zum anderen hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen gesetzlichen Anspruch auf Unterlassen der Taubenfütterung aufgrund der allgemeinen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Dieses Rücksichtnahmegebot verletzte der Eigentümer durch das Auslegen von Vogelfutter, das Bereitstellen von Wasser und das Aufstellen von Nist- und Brutgelegenheiten. Durch die damit angelockten Tauben bestehe nach allgemeiner Lebenserfahrung die konkrete Gefahr der vermehrten Verschmutzung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer und auch eine konkrete Gesundheitsgefährdung, z. B. durch den Taubenkot.

51. Welche Beschlusskompetenz hat eine Wohnungseigentümergeinschaft für Eingriffe in das Sondereigentum?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf nicht darüber entscheiden, dass Kabel "auf Putz" im Sondereigentum verlegt werden.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentümergeinschaft beschloss die Neuverkabelung der gesamten Wohnanlage, um einen Kabelanschluss legen zu lassen. Die Leitungsführung sollte bei Nichtvorhandensein von Leerrohren bzw. Verlegung von Aufputzleitungen nur nach vorheriger Absprache mit Beirat und Verwaltung geklärt werden.

Gegen diesen Beschluss klagen die Eigentümer einer Wohnung. Ihrer Meinung nach ist völlig unklar, wie die Leitungen verlegt werden sollen, wenn keine Leerrohre vorhanden sind. Ein klares Verlegungskonzept fehlt. Durch Aufputzkabel wird nicht nur der Wert der Wohnung erheblich gemindert, sondern es handelt sich auch um eine optische Beeinträchtigung.

Entscheidung

Die Klage der Eigentümer hatte Erfolg. Durch eine Verlegung von Kabeln "auf Putz" kann das Sondereigentum betroffen sein. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt jedoch die Beschlusskompetenz, um über Eingriffe in das Sondereigentum zu entscheiden.

Eine Duldungspflicht besteht nur, soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Werden aber bei der Durchführung einer Maßnahme auch Teile des Sondereigentums (hier: Kabelverlegung auf Putz in der Wohnung) berührt, ist eine mehrheitliche Genehmigung weder erforderlich noch ausreichend.

Wohnungseigentümer, die sich einen Kabelanschluss legen lassen wollen, müssen sich mit den Miteigentümern einigen, durch deren Sondereigentum die Versorgungsleitungen geführt werden sollen. Kommt keine Einigung zustande, ist die Zustimmung zu einer solchen Maßnahme gegen den Willen der betroffenen Sondereigentümer nur durchsetzbar, wenn sich die Verweigerung als ein Verstoß gegen die Treuepflicht darstellt. Es müssen allerdings nur die Maßnahmen geduldet werden, die zur Herstellung des Anschlusses erforderlich sind. Damit sind betroffene Wohnungseigentümer berechtigt, vor Baubeginn genau zu erfahren, welche Baumaßnahmen geplant sind und wie sich diese auf ihr Eigentum auswirken.

52. Betriebskosten verjährt? Mietkaution hilft hier nicht weiter

Ist eine Nachforderung von Betriebskosten bereits verjährt, darf sich der Vermieter nicht bei der Mietkaution bedienen.

Hintergrund



Der Mieter hatte zu Beginn des Mietverhältnisses ein Kautionsparbuch über 700 EUR eingerichtet, eine Verpfändungserklärung abgegeben und der Vermieterin das Sparbuch übergeben.

Für die Jahre 2006 bis 2009 erteilte die Vermieterin fristgerecht die Betriebskostenabrechnungen. Daraus ergaben sich Nachforderungen von insgesamt 960 EUR, die der Mieter nicht zahlte. Das Mietverhältnis endete am 31.5.2009.

Im Dezember 2012 klagte der Mieter auf Pfandfreigabe und Rückgabe des Kautionsparbuchs. Die Vermieterin weigert sich jedoch, das Sparbuch herauszugeben, weil die Betriebskostennachforderungen noch nicht bezahlt waren.

Entscheidung

Das Urteil des Bundesgerichtshofs war eindeutig: Für die Jahre 2006 bis 2008 kann die Vermieterin keine Zahlung der Nachforderungen mehr verlangen. Auch darf sie hierfür nicht auf die Mietkaution zurückgreifen. Denn diese Ansprüche sind verjährt.

Zwar kann sich ein Gläubiger wegen einer Forderung, zu deren Sicherung ein Pfandrecht besteht, grundsätzlich auch dann aus der Sicherheit befriedigen, wenn die Forderung verjährt ist. Dies gilt aber nicht bei Ansprüchen auf Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen, zu denen auch die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen zählen.

Nur die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2009 ist nicht verjährt.

53. 5 wertvolle Tipps, wie neue Azubis schneller und besser Buchhaltung lernen

Es ist schwierig genug, geeignete Bewerber für einen Ausbildungsberuf im Bereich Steuern und Rechnungswesen zu finden. Wenn sich dann beide Seiten für den Ausbildungsvertrag entschieden haben, sollte die Ausbildung auch ein voller Erfolg werden. Dabei können Sie speziell im Kernfach "doppelte Buchführung" helfen, denn selbst wenn sich junge Menschen für einen solchen Beruf entscheiden, heißt das noch lange nicht, dass ihnen das Verständnis von "Soll und Haben" von selbst zufließt. Hier finden Sie 5 wertvolle Tipps, wie Rechnungswesen-Neulinge schneller zurechtkommen.

Neue Sichtweisen fördern

Warum ist doppelte Buchführung anfangs so unverständlich? Die Vermutung, das müsse so sein, ist falsch. Die folgenden Empfehlungen basieren auf dem didaktischen Konzept von HPRühl®, mit dem Selbstständige und Führungskräfte in kurzer Zeit das Prinzip von Buchhaltung und Bilanz lernen. Die didaktischen Grundlagen sind eins zu eins auch von Auszubildenden und Studierenden nutzbar.

Tipp 1: Buchhaltung ohne Gesetzestexte lernen

Scheinbar hat das Finanzamt die doppelte Buchführung erfunden, und um sie zu verstehen, braucht man die passenden Gesetzestexte – jedenfalls vermitteln Lehrbücher unterschwellig diesen Eindruck. Sie erschlagen Schülerinnen und Schüler schon auf den ersten Seiten mit der Abgabenordnung, dem Einkommensteuerrecht und einer Vielzahl weiterer Vorschriften.

Natürlich ist dem nicht so. Die doppelte Buchführung als geniales und Jahrhunderte altes Konzept wurde entwickelt, um betriebliches Wirtschaften abzubilden und zu steuern. Von einem Finanzamt im heutigen Sinne gab es noch keine Spur, auch wenn natürlich damals schon alle über die Steuerlast stöhnten. Dennoch ist die doppelte Buchführung von der kaufmännischen Konzeption her unabhängig von Rechtsnormen.

Erklären Sie immer erst die kaufmännischen Zusammenhänge eines Sachverhalts und lassen Sie Gesetze und Vorschriften bewusst beiseite, bis der wirtschaftliche Zusammenhang nachvollzogen wurde.

Tipp 2: Mit T-Konten-Strukturen arbeiten



Buchhaltung wird nicht am Bildschirm verstanden. Zum Verständnis der doppelten Buchführung ist das Verständnis von T-Konten und deren Bedeutung zwingend nötig.

Leider werden (zwar nicht überall, aber doch zunehmend) Erklärungen direkt anhand einer Software am Bildschirm vorgenommen. Besser ist es, erst jeden Sachverhalt mit einer T-Kontenstruktur unabhängig von der eingesetzten Software zu erklären und anschließend am Bildschirm zu erläutern, welche Bildschirmdarstellungen und Funktionen den zuvor erklärten Sachverhalt widerspiegeln.

Nicht umsonst malen sich Profis komplexe Sachverhalte in T-Kontenstrukturen auf, um sie nachzuvollziehen oder zu erklären.

Erklären Sie jede Verständnisfrage zur doppelten Buchhaltung Ihren Azubis immer erst anhand von T-Kontenstrukturen und zeigen Sie erst dann, wie sich das in einer Software darstellt.

Tipp 3: Moderne Lernmedien einsetzen

Die jetzige Generation von Auszubildenden gehört zu den "Digital Natives". Womit keineswegs gesagt ist, dass alle ein fundiertes Verständnis der modernen Medien haben, manches Mal erstreckt sich das Know-how nur auf die Funktionen von WhatsApp oder Facebook.

Nichtsdestotrotz: Ihre Auszubildenden möchten eLearning und Online-Lernmittel nutzen, um nach eigenem Gusto zeit- und ortsunabhängig, aber auch in kleinen Lernhäppchen (etwa an der Bushaltestelle, in der Bahn auf dem Weg zu Schule) passende Wissensseinheiten zu verstehen. Dies als Ergänzung zu Schule und Lehrbuch, nicht anstatt.

Machen Sie sich selbst mit den neuen Medien vertraut. Testen Sie verschiedene Optionen: Webinare, Podcasts, Apps, Online-Lernseiten, Lerngruppen auf Facebook und leiten Sie die besten an Ihre Azubis weiter. Am Ende dieses Beitrags finden Sie einige Beispiele zu modernen Lernangeboten.

Tipp 4: Erfolgserlebnisse schaffen

Ihr unter Mühen und Schwierigkeiten gefundener Auszubildender oder Ihre Auszubildende hat aufgegeben? Die jungen Leute haben nicht mehr den nötigen Biss? Die Belastbarkeit ist gesunken? Das Pflichtgefühl fehlt?

Mag sein. Könnte man unterschreiben. Wäre da nicht das Aristoteles zugeschriebene Zitat von vor 2.400 Jahren: "Ich habe überhaupt keine Hoffnung mehr in die Zukunft unseres Landes, wenn einmal unsere Jugend die Männer von morgen stellt. Unsere Jugend ist unerträglich, unverantwortlich und entsetzlich anzusehen."

Vielleicht sind Ihre Auszubildenden einfach nur so, wie wir im gleichen Alter waren. Und dann sind sie sehr wohl lern- und leistungswillig, nur muss man sie richtig ansprechen. Und dazu gehören von Anfang an Erfolgserlebnisse.

Achten Sie besonders auf Online-Lernmedien, die kleine Lerneinheiten mit dem richtigen Maß an Herausforderung (aber nicht Überforderung) anbieten, die Lernenden stringent durch aufeinander aufbauende Lernschritte führen und durch kleine Belohnungssysteme Erfolgserlebnisse schaffen.

Tipp 5: Die eLearning Einstiegsliste für Ihre Azubis

Im Folgenden finden Sie gut gemachte eLearning- und andere Angebote, die teils kostenlos, teils kostenpflichtig sind und speziell Anfängern im Rechnungswesen den richtigen Einstieg bieten.

Die ersten beiden Empfehlungen basieren auf dem Konzept von HPRühl®, das neben der strikten Abwesenheit von Rechtsnormen zur Erklärung der doppelten Buchführung zunächst nur mit 4 T-Konten arbeitet (Anlagevermögen, Umlaufvermögen, Eigenkapital, Fremdkapital) und erst später einzelne Bestandskonten, Erfolgskonten und Privatkonten schrittweise einführt.

Das Konzept legt auch auf den Unterschied zwischen Liquidität und Erfolg besonderen Wert und betrachtet alle Geschäftsvorfälle unter dem Aspekt ihrer kaufmännischen Wirkung auf Bilanz, Liquidität und Ergebnis.



Die weiteren Empfehlungen betreffen Angebote, die weiterführende und mehr gesetzbezogene Informationen liefern.

- Der "Grundlagen-Podcast Rechnungswesen" von HPRühl® ist eine 12-teilige, kostenlose, seit 2010 in den Charts von Apple gelistete Serie, welche die doppelte Buchführung mit Soll und Haben von Anfang an erklärt. Die MP3-Dateien können heruntergeladen oder online gehört werden, sie stehen damit plattformunabhängig auf allen Betriebssystemen zur Verfügung (<https://soundcloud.com/rechnungswesen-podcast/sets/grundlagenpodcast-rechnungswesen>).
- Die iPhone App BuchenLernen von HPRühl® (nicht für Android, aber auch als Buch verfügbar) erklärt die gleichen Inhalte in einer App, mit der direkt auf dem Touchscreen Buchungsaufgaben per Fingertipp auf T-Konten gelöst werden können und sofortige Richtig/Falsch-Feedbacks erfolgen (<http://www.buchenlernen.de>).
- Das Wirtschaftslexikon Gabler bietet auf seiner Webseite mit kompakten Texten und besonderer Sorgfalt bei der Nutzung von Fachbegriffen ein empfehlenswertes Lern- und Nachschlagewerk für alle, die in kurzer Zeit Sachverhalte wiederholen möchten oder einen Einstieg in eine Fragestellung benötigen. Ein zuvor erworbenes Basiswissen ist hilfreich, um maximalen Nutzen daraus zu ziehen, auch auf Rechtsnormen wird verwiesen (<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>).
- Die Webseite steuerazubi.com behandelt unterschiedliche Themen im Zusammenhang mit der Ausbildung zum Steuerfachangestellten und ist auch als Facebookseite verfügbar. Dort können sich Steuer-Azubis auch untereinander austauschen, wodurch eine hohe Relevanz für Ihre Auszubildenden garantiert ist (<http://www.steuerazubi.com/>).
- Der Haufe eCampus liefert umfassende Informationen zu Berufseinstieg und Karriereentwicklung und bietet auch Studenten wertvolle Informationen, etwa zu Studienmöglichkeiten im Ausland (<http://ecampus.haufe.de/>).

54. Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen

Soll eine vermietete Wohnung verkauft werden, darf der Mieter dieser Wohnung gegenüber einem Kaufinteressenten äußern, dass er eine eventuelle Eigenbedarfskündigung nicht akzeptieren wird. Der Mieter verletzt dadurch nicht seine Pflichten aus dem Mietvertrag.

Hintergrund

Der Vermieter einer Wohnung möchte diese verkaufen. Gegenüber Kaufinteressenten hatte der Mieter angekündigt, einer eventuellen Eigenbedarfskündigung zu widersprechen. Nach einer Abmahnung wegen dieses Verhaltens kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zunächst ordentlich, anschließend nochmals fristlos, hilfsweise ordentlich.

Entscheidung

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Kündigungen unwirksam sind, weil dem Mieter keine erheblichen Pflichtverletzungen nachgewiesen werden konnten.

Dass der Mieter einem möglichen Eigenbedarf widersprochen haben soll, stellt keine Vertragspflichtverletzung dar. Dem Mieter ist es gestattet, einen Kaufinteressenten darauf hinzuweisen, dass er nicht bereit ist, die Wohnung auch bei einer Eigenbedarfskündigung des Käufers freiwillig zu verlassen. Denn ein Mieter darf sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren, indem er den Eigenbedarf bezweifeln und der Kündigung widersprechen kann. Das darf der Mieter einem Erwerber auch mitteilen.

55. Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung



Ein Mieter darf seine Wohnung grundsätzlich nicht über entsprechende Portale an Touristen untervermieten. Tut er dies doch, riskiert er eine Kündigung. Bevor der Vermieter kündigen darf, muss er den Mieter allerdings abmahnen.

Hintergrund

Die Mieter einer Wohnung hatten diese dreimal für jeweils maximal eine Woche an Touristen untervermietet. Ihre Wohnung hatten sie über ein entsprechendes Internetportal angeboten. Die Vermieterin der Wohnung kündigte am 25.8.2015 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich, und zwar wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Am 27.8.2015 löschten die Mieter ihre Vermietungsanzeige im Internetportal. Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Räumung der Wohnung.

Die Mieter wehren sich gegen die Kündigung, da die Vermieterin vor der Kündigung keine Abmahnung ausgesprochen hatte.

Entscheidung

Vor Gericht bekamen die Mieter Recht. Es entschied, dass sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung unwirksam sind.

Zwar liegt in der Vermietung der Wohnung an Touristen eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor. Diese stellt einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung dar. Es fehlt jedoch eine vorherige Abmahnung.

Dass eine Abmahnung nicht erfolversprechend gewesen wäre, kann nicht angenommen werden. Die Mieter haben ihre Vermietungsanzeige unmittelbar nach der Kündigung gelöscht. Das lässt darauf schließen, dass sie dies auch bei einer Abmahnung getan hätten.

Darüber hinaus liegen auch keine besonderen Gründe vor, die eine Abmahnung entbehrlich gemacht hätten. Über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus müssten weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Dies ist hier nicht der Fall.

Da die Abmahnung fehlte, konnte die Kündigung nicht wirksam sein. Die ungenehmigte Untervermietung an Touristen ist zwar eine Pflichtverletzung, die hier auch schuldhaft war. Wegen der unterlassenen Abmahnung fehlt es aber an einer hinreichenden Erheblichkeit der Pflichtverletzung.

56. Stilllegung eines Müllschluckers ist keine Modernisierung

Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, darf er unter bestimmten Voraussetzungen eine Modernisierungsmieterhöhung verlangen. Wird jedoch ein Müllschlucker in einem Wohnhaus stillgelegt, stellt dies keine Modernisierung dar.

Hintergrund

In einem Wohnhaus befand sich ein Müllschlucker. Dieser wurde stillgelegt. Stattdessen erweiterte der Vermieter den Müllplatz in der Außenanlage und richtete eine Recyclingsammelstelle ein. Dieses Vorhaben hatte der Vermieter vorher als Modernisierungsmaßnahme angekündigt.

Daraufhin verlangte der Vermieter von der Mieterin einer Wohnung eine Modernisierungsmieterhöhung von 4,70 EUR pro Monat. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden und verlangt die Feststellung, dass sich die Miete nicht erhöht hat.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten der Mieterin, dass die Mieterhöhung unwirksam war. Denn die Stilllegung des Müllschluckers ist keine Modernisierungsmaßnahme, die eine Mieterhöhung rechtfertigte.

Zum einen handelt es sich nicht um eine Maßnahme zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung). Zum anderen liegt auch keine Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnver-



hältnisse vor. Denn immerhin muss nun der Mieter seinen Müll selbst zu den Müllbehältern nach unten bringen. Die Vergrößerung des vorhandenen Müllplatzes ist nur ein Ausgleich für die Schließung des Müllschluckers.