



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

§ Inhaltsverzeichnis §

Steuerrecht

1. Gesetzgeber einigt sich bei der Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts
2. Bonusprogramm mindert nicht den Sonderausgabenabzug
3. Ortsübliche Miete im Fall der verbilligten Überlassung von Wohnraum
4. Rückwirkende Rechnungsberichtigung nach einer Entscheidung des EuGH möglich
5. Kapitalausstattung von GmbH soll verbessert werden

Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

6. Mehrkosten bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag
7. Fristlose Kündigung aufgrund fingierter Pfandrücknahme
8. Nachliefern oder Nachbessern – Wahlrecht des Käufers beim Fahrzeugkauf
9. Verlust von Ansprüchen bei Abnahme eines Hauses trotz Kenntnis eines Mangels
10. Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht
11. Mieterhöhungsverlangen auch ohne einschlägigen Mietspiegel
12. Getrennt lebende Eheleute – Kosten für Dachsanierung bei gemeinsamem Haus
 - Fälligkeitstermine
 - Basiszinssatz / Verzugszinssatz
 - Verbraucherpreisindizes



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

Steuerrecht §

1. Gesetzgeber einigt sich bei der Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts

Der Bundesrat hat am 14.10.2016 der Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer zugestimmt. Inwieweit diese Neuregelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen, wird sich erst zeigen müssen. Hier die Regelungsinhalte im Einzelnen in Kurzform:

1. Verschonungsregeln: Wie bisher wird das begünstigte Betriebsvermögen nach Wahl des Erwerbers zu 85 % oder zu 100 % von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

Entscheidet sich der Erwerber für die Verschonung in Höhe von 85 % des begünstigten Vermögens, muss er den Betrieb mindestens 5 Jahre fortführen (Behaltensfrist) und nachweisen, dass die Lohnsumme innerhalb dieser Zeit nach dem Erwerb insgesamt 400 % der Ausgangslohnsumme nicht unterschreitet (Lohnsummenregelung). Bei der Wahl der vollständigen Befreiung von der Erbschaftsteuer zu 100 % muss der Erwerber die Behaltensfrist von 7 Jahren einhalten und nachweisen, dass er insgesamt die Lohnsumme von 700 % in dieser Zeit nicht unterschreitet (Lohnsummenregelung).

2. Kleine Unternehmen: Betriebe mit bis zu 20 Beschäftigten waren bisher von der Lohnsummenregelung unabhängig von ihrer Größe gänzlich ausgenommen. In Zukunft soll gelten:

Beschäftigte im Betrieb	Verschonung 5 Jahre Lohnsumme mindestens:	Verschonung 7 Jahre Lohnsumme mindestens:
bis zu 5	keine Prüfung	keine Prüfung
6 bis 10	250 %	500 %
11 bis 15	300 %	565 %
ab 16	400 %	700 %

3. Begünstigtes Vermögen: Zum Betriebsvermögen zählt alles, was der Betrieb braucht, wie z. B. Maschinen oder Fabrikhallen. Grundsätzlich nicht zum Betriebsvermögen zählt dagegen Verwaltungsvermögen – zum Beispiel Gebäude, die an Dritte vermietet wurden, oder Bargeld. Anders als Betriebsgrundstücke und Maschinen wird Verwaltungsvermögen nicht steuerlich verschont.

- Eine Kompletterschonung zu 100 % ist nur möglich, wenn der Anteil an dem im Betriebsvermögen enthaltenen Verwaltungsvermögen 20 % nicht übersteigt.



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

- Geld und geldwerte Forderungen (Finanzmittel) können zu 15 % zum steuerrechtlich begünstigten Vermögen gerechnet werden, um die notwendige Liquidität des Unternehmens zu sichern. Damit sog. Cash-Gesellschaften vermieden werden, muss das begünstigungsfähige Vermögen des Betriebs oder der nachgeordneten Gesellschaften aber nach seinem Hauptzweck dazu dienen, gewerbliche Einkünfte, Einkünfte aus selbstständiger Arbeit oder Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft zu erzielen.
- Überschreitet das nicht begünstigte Verwaltungsvermögen 90 % des gesamten Betriebsvermögens, wird die Verschonung von der Erbschaft- und Schenkungsteuer ausgeschlossen.
- Auch sämtliche Freizeit- und Luxusgegenstände (Kunstgegenstände, Yachten etc.), die typischerweise der privaten Lebensführung dienen, werden nicht begünstigt, wenn der Handel mit diesen Gegenständen, deren Herstellung oder Verarbeitung nicht der Hauptzweck des Gewerbebetriebs ist.

4. Realistische Vermögensbewertung:

Der beim sog. vereinfachten Ertragswertverfahren für die Bestimmung des Unternehmenswerts maßgebliche Kapitalisierungsfaktor wird angepasst. Der Kapitalisierungsfaktor, der multipliziert mit dem nachhaltig erzielbaren Jahresertrag den Unternehmenswert ergibt, wird von

17,86 % auf 13,75 % abgesenkt. Das Bundesfinanzministerium wird dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalisierungsfaktor an die Entwicklungen der Zinsstrukturdaten anzupassen.

5. Förderung von Investitionen: Mittel aus einem Erbe, die gemäß dem vorgefassten Willen des Erblassers innerhalb von 2 Jahren nach seinem Tod für Investitionen in das Unternehmen getätigt werden, werden ebenfalls steuerrechtlich begünstigt. Für Schenkungen gilt diese Regelung nicht.

6. Wertabschlag für Familienunternehmen:

Viele Familienunternehmer unterliegen im Gesellschaftsvertrag erheblichen Restriktionen bei der Entnahme von Gewinnen, bei der Übertragung von Beteiligungen oder im Falle des Ausscheidens aus dem Unternehmen. Für solche Unternehmen ist ein Bewertungsabschlag von bis zu 30 % vorgesehen, wenn entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag 2 Jahre vor dem Erbfall bzw. der Schenkung und 20 Jahre danach Bestand haben. Dazu muss die Satzung Bestimmungen enthalten, die die Entnahme oder Ausschüttung auf höchstens 37,5 % des Gewinns beschränken.

7. Große Betriebsvermögen:

Nach dem bisherigen Erbschaft- und Schenkungsrecht galten die Verschonungsregeln auch bei der Übertragung von großen Betriebsvermögen, ohne dass geprüft wird,



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

ob es überhaupt einer Verschonung bedarf.

Nunmehr ist ab einem begünstigten Vermögen von 26 Mio. € pro Erwerber eine individuelle Verschonungsbedarfsprüfung oder alternativ ein Verschonungsabschlagsmodell vorgesehen. Bei der Verschonungsbedarfsprüfung muss der Erwerber nachweisen, dass er persönlich nicht in der Lage ist, die Steuerschuld aus sonstigem nicht betrieblichen, bereits vorhandenem oder aus mit der Erbschaft oder Schenkung zugleich übergegangenem nicht begünstigtem Vermögen zu begleichen. Genügt dieses Vermögen nicht, um die Erbschaft- oder Schenkungsteuer betragsmäßig zu begleichen, wird die Steuer insoweit erlassen.

Als Alternative zur Verschonungsbedarfsprüfung ist ein Verschonungsabschlag möglich. Bei Vermögen über 26 Mio. € sinkt der Abschlag schrittweise, je höher das Betriebsvermögen ist. Der Verschonungsabschlag verringert sich um einen Prozentpunkt für jede 750.000 €, die der Erwerb oberhalb der Prüfschwelle von 26 Mio. € liegt. Bei Vermögen über 90 Mio. € entfällt jeder Abschlag.

8. Erweiterte Stundungsregelung: Die Zahlung der Erbschaftsteuer darf nach dem Willen des Gesetzgebers die Existenz des Unternehmens nicht gefährden, auch wenn dem Steuerpflichtigen bei der Bedarfsprüfung kein Steuererlass gewährt wird. Daher wird ein Rechtsanspruch auf eine voraussetzungslose Stundung bis zu 7 Jahren bei Erwerben von Todes wegen eingeführt. Die Stundung erfolgt für das erste Jahr zinslos und erstreckt sich auf die Steuer, die auf das begünstigte Vermögen unabhängig von dessen Wert entfällt. Danach erfolgt eine jährliche 6-%ige Verzinsung. Voraussetzung ist die Einhaltung der Lohnsummenregelung und der Behaltensfrist.

9. Inkrafttreten: Das neue Recht gilt rückwirkend für sämtliche Erwerbe, die nach dem 30.06.2016 erfolgen.

Anmerkung: Die Neuregelungen sind vielfältig und teilweise tückisch. Lassen Sie sich im Schenkungsfall und für den Erbfall intensiv beraten, bevor Sie die Weichen stellen!



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

2. Bonusprogramm mindert nicht den Sonderausgabenabzug

Erstattet eine gesetzliche Krankenkasse im Rahmen eines Bonusprogramms dem Krankenversicherten die von ihm getragenen Kosten für Gesundheitsmaßnahmen, mindern diese Zahlungen nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 01.06.2016 nicht die als Sonderausgaben abziehbaren Krankenversicherungsbeiträge.

Bonuszahlung der Krankenkassen führen nicht dazu, dass sich an der Beitragslast der Versicherten zur Erlangung des Basis-Krankenversicherungsschutzes etwas ändert. Die Zahlung hat ihren eigentlichen Rechtsgrund in einer Leistung der Krankenkasse, nämlich der Erstattung der von

den Versicherten getragenen gesundheitsbezogenen Aufwendungen. Die Bonuszahlung steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Beiträgen zur Erlangung des Basis-Krankenversicherungsschutzes, sondern stellt eine Erstattung der vom Steuerpflichtigen getragenen gesundheitsbezogenen Aufwendungen dar.

Anmerkung: Mit diesem Urteil, das sich lediglich auf die Bonusvariante in Form einer Kostenerstattung bezieht, widerspricht der BFH ausdrücklich der Auffassung der Finanzverwaltung, die in allen Krankenkassenleistungen aufgrund eines Bonusprogramms eine Beitragserstattung gesehen hat.

3. Ortsübliche Miete im Fall der verbilligten Überlassung von Wohnraum

Häufig werden Wohnungen an Kinder oder Eltern zu günstigeren Mietpreisen als den ortsüblichen vermietet. Dabei gilt grundsätzlich zu beachten, dass Mietverträge wie unter Fremden üblich abgeschlossen und die Durchführung auch entsprechend erfolgen muss, wenn sie steuerlich berücksichtigt werden sollen. Die durch die Vermietung bedingten Kosten können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn sie den Anforderungen des Einkommensteuergesetzes entsprechen.

Seit dem Jahr 2012 gilt hier: Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Entsprechend ist der Werbungskostenabzug anteilig zu kürzen. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich – die Werbungs-



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

kosten können vollständig steuerlich angesetzt werden.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 10.05.2016 entschiedenen Fall war zu klären, was unter „ortsübliche Miete“ zu verstehen ist. Die Vorinstanz stellte fest, dass die Vergleichsmiete die ortsübliche Kaltmiete und nicht die Warmmiete ist. Die Betriebskosten sind nicht in die Vergleichsrechnung einzubeziehen.

Das sah der BFH anders und stellte in seinem Urteil fest: **Unter ortsüblicher Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die ortsübliche Bruttomiete – d. h. die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten – zu verstehen.**

4. Rückwirkende Rechnungsberichtigung nach einer Entscheidung des EuGH möglich

Eine Rechnung, die nicht alle vom Umsatzsteuergesetz geforderten Angaben enthält (im entschiedenen Fall die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer), kann berichtigt werden. Dafür sind die fehlenden Angaben durch ein Dokument, das spezifisch und eindeutig auf die Rechnung bezogen ist, nachzureichen.

Die Berichtigung von Rechnungen wirkt jedoch nicht zurück, sondern für den Zeitraum, in welchem dem Leistungsempfänger die berichtigte Rechnung übermittelt wird. Wird der Vorsteuerabzug – z. B. im Rahmen einer Außenprüfung – erst Jahre später versagt, führen Nachzahlungszinsen zu erheblichen finanziellen Belastungen. Das Niedersächsische Finanzgericht hatte Zweifel, ob diese Praxis, den Vorsteuerabzug grundsätzlich erst im Zeit-

punkt der Rechnungsberichtigung zuzulassen, mit dem Unionsrecht vereinbar ist, und hat die Frage dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) mit Beschluss vom 03.07.2014 vorgelegt.

Der EuGH stellt dazu fest, dass das Grundprinzip der Mehrwertsteuerneutralität verlangt, dass der Vorsteuerabzug gewährt wird, wenn die materiellen Anforderungen erfüllt sind, selbst wenn der Steuerpflichtige bestimmten formellen Bedingungen nicht genügt hat. So muss nach dieser Entscheidung des EuGH die Rechnungsberichtigung mit Wirkung für die Vergangenheit zugelassen werden.

Anmerkung: Das Urteil des EuGH steht im Widerspruch zum deutschen Recht, wonach bei der Berichtigung einer Rech-



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

nung das Recht auf Vorsteuerabzug erst zum Berichtigungszeitpunkt ausgeübt werden kann. Der EuGH bezieht sich in dieser Entscheidung nur auf die spätere Ergänzung der Rechnung um die in der Ursprungsrechnung nicht enthaltene Steuer-

nummer oder USt-IdNr. Ob sich dieses Urteil auch auf andere fehlende oder fehlerhafte Rechnungsbestandteile übertragen lässt, ist damit grundsätzlich noch nicht entschieden. Hier könnte die Finanzverwaltung für Klarheit sorgen.

5. Kapitalausstattung von GmbH soll verbessert werden

Das Bundeskabinett hat am 14.09.2016 den „Gesetzesentwurf zur Weiterentwicklung der steuerlichen Verlustverrechnung bei Körperschaften“ beschlossen. Damit sollen die Rahmenbedingungen für die Kapitalausstattung und das weitere Wachstum von Kapitalgesellschaften verbessert werden. Vor allem junge Unternehmen mit innovativen Geschäftsmodellen sollen – durch Verbesserung ihrer Finanzierungsmöglichkeiten – profitieren.

Seit 2008 ist die Nutzung von Verlustvorträgen nach einem Gesellschafterwechsel (Mantelkauf) eingeschränkt. Künftig soll die steuerliche Verrechnung von Verlusten bei Körperschaften neu ausgerichtet werden.

Unternehmen, die für ihre Finanzierung auf die Neuaufnahme oder den Wechsel von Anteilseignern angewiesen sind, sollen jetzt nicht genutzte Verluste bei Anteilserwerben unter bestimmten Voraussetzungen (sog. schädlicher Beteiligungserwerb) auf Antrag weiterhin steuerlich berücksichtigen können, sofern sie denselben Geschäftsbetrieb nach einem Anteilseignerwechsel fortführen.

Das Gesetz soll rückwirkend zum 01.01.2016 in Kraft treten. Der Antrag kann voraussichtlich erstmals für nach dem 31.12.2015 erfolgende Beteiligungserwerbe gestellt werden.



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

§ Wirtschafts- Arbeits- und Sozialrecht §

6. Mehrkosten bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag

Der Bundesgerichtshof hatte sich in 2 Fällen mit der Frage zu befassen, ob der Reiseveranstalter bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag den Kunden mit Mehrkosten belasten darf, die sich daraus ergeben, dass Luftverkehrsunternehmen nach bestätigter Buchung keinen Wechsel in der Person des Fluggastes („name change“) zulassen und deshalb eine neue Flugbuchung erfordern.

Im ersten Fall buchte ein Sohn für seine Eltern eine einwöchige Reise von Hamburg nach Dubai zu einem Gesamtpreis von 1.398 €. Der Flug zum Reiseziel sollte mit einer Linienfluggesellschaft erfolgen. Wegen einer Erkrankung seiner Mutter erkundigte sich der Sohn 2 Tage vor Abflug nach den Bedingungen eines Eintritts zweier anderer Personen in den Reisevertrag. Der Reiseveranstalter teilte ihm mit, dass eine Umbuchung entweder den Erwerb von Business-Class-Tickets mit Mehrkosten in Höhe von 1.850 € pro Person oder neuer Economy-Class-Tickets mit einer anderen Abflugzeit und Mehrkosten in Höhe von 725 € pro Person erfordere. Der Sohn trat daraufhin vom Reisevertrag zurück. Im zweiten Fall buchte ein Paar eine zehntägige Reise von Berlin nach Phuket (Thailand) zu einem Gesamtpreis von 2.470 €. Auch hier sollte der Flug mit

einer Linienfluggesellschaft erfolgen. Wegen einer Erkrankung des Mannes bat die Frau 2 Tage vor Abflug um den Eintritt zweier anderer Personen in den Reisevertrag. Der Reiseveranstalter teilte ihr mit, dass eine Umbuchung den Erwerb neuer Flugtickets mit Mehrkosten in Höhe von 1.648 € pro Person erfordere. Das Paar trat daraufhin vom Reisevertrag zurück.

In beiden Fällen stellte der Reiseveranstalter den Kunden eine Rücktrittsentschädigung in Höhe von 85 bzw. 90 % des Reisepreises in Rechnung und zahlte nur den restlichen Reisepreis zurück.

Der BGH kam in seinen Entscheidungen vom 27.09.2016 zu dem Entschluss, dass der Reiseveranstalter dem Kunden zwar die Übertragung des Anspruchs auf die Reiseleistungen auf einen Dritten ermöglichen muss. Hierdurch entstehende Mehrkosten muss er jedoch nicht selbst tragen, sondern kann den Kunden und den Dritten damit belasten. Er ist auch nicht gezwungen, die vertraglichen Reiseleistungen so zu gestalten, dass sie für den Kunden möglichst kostengünstig auf einen Dritten übertragbar sind.

Auch wenn die Kosten insbesondere den Eintritt eines Dritten kurz vor Reisebeginn



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

wirtschaftlich unattraktiv machen können, rechtfertigt dieser Umstand es nicht, derar-

tige Mehrkosten den Reiseveranstalter tragen zu lassen.

7. Fristlose Kündigung aufgrund fingierter Pfandrücknahme

In einem von Landesarbeitsgericht Düsseldorf (LAG) am 07.12.2015 entschiedenen Fall verbuchte ein Supermarkt erhebliche Inventurverluste, die auf einen Diebstahl durch Mitarbeiter hindeuteten. Daraufhin wurden verdeckte Videoüberwachungen durchgeführt. Der Betriebsrat stimmte dieser Überwachung unter der Bedingung zu, dass eine Sichtung und Auswertung der Videoaufzeichnungen in seinem Beisein vorgenommen werden.

Zufällig wurde dann auf einer Videosequenz entdeckt, dass die stellvertretende Filialleiterin – zugleich auch als Kassiererin tätig – eine Pfandrücknahme manipuliert hatte, um sich dadurch ein Pfandgeld von 3,25 € auszuzahlen. Der daraufhin ausgesprochenen fristlosen Kündigung stimmte der Betriebsrat zu, obwohl er bei der Auswertung der Videosequenz nicht dabei war.

Das LAG entschied dazu: Erstellt ein Arbeitnehmer einen falschen Pfandbon, um sich unter Verletzung des Vermögens sei-

nes Arbeitgebers das Pfandgeld rechtswidrig zuzueignen, ist der mit einer derartigen Pflichtverletzung verbundene Vertrauensbruch auch bei einem geringfügigen Schaden jedenfalls dann besonders gravierend, wenn der betreffende Arbeitnehmer gerade damit betraut ist, die Vermögensinteressen des Arbeitgebers zu wahren, wie dies bei einer Kassiererin der Fall ist.

Der Verstoß gegen eine Vereinbarung mit dem Betriebsrat, eine Videoüberwachung nur im Beisein des Betriebsrats auszuwerten, führt jedenfalls dann nicht zu einem Beweisverwertungsverbot, wenn er der Verwendung als Beweismittel und der darauf gestützten Kündigung zustimmt und die Beweisverwertung nach den allgemeinen Grundsätzen gerechtfertigt ist.

Bei im Rahmen einer Videoüberwachung sich ergebenden „Zufallsfunden“ muss das Beweisinteresse des Arbeitgebers höher zu gewichten sein als das Interesse des Arbeitnehmers an der Achtung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts.



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

8. Nachliefern oder Nachbessern – Wahlrecht des Käufers beim Fahrzeugkauf

Bietet der Verkäufer eines mangelhaften Fahrzeugs dem Käufer eine Nachbesserung an, kann der Käufer anstelle der Nachbesserung regelmäßig noch eine Nachlieferung verlangen, wenn er die Nachbesserung nicht verlangt und sich über diese nicht mit dem Verkäufer verständigt hat. Das hat das Oberlandesgericht Hamm (OLG) in seinem Urteil vom 21.07.2016 entschieden.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Käuferin erwarb im Juni 2013 von einem Autohaus einen fabrikneuen Pkw zum Kaufpreis von ca. 16.300 €. Im Dezember 2013 erhielt sie Kenntnis von einem Transportschaden am Auspuffrohr und Tank des Fahrzeugs, der bereits bei der Fahrzeugübergabe vorhanden und nicht fachgerecht behoben wor-

den war. Das Autohaus bot ihr eine kostenfreie Schadensbeseitigung an. Auf die ließ sie sich nicht ein, weil das Autohaus eine zusätzliche Minderung des Kaufpreises ablehnte. Daraufhin verlangte die Frau unter Fristsetzung die Nachlieferung eines mangelfreien Fahrzeugs und erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Richter des OLG haben das Autohaus – unter Anrechnung eines Nutzungsvorteils von ca. 2.850 € – zur Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der Zulassungskosten in Höhe von zusammen ca. 13.600 € gegen Rückgabe des Fahrzeugs verurteilt. Die Käuferin sei, so das Gericht, wirksam vom Vertrag zurückgetreten.

9. Verlust von Ansprüchen bei Abnahme eines Hauses trotz Kenntnis eines Mangels

Ist ein Werk mangelhaft, kann der Besteller u. a. Nacherfüllung verlangen, den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, von dem Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindern.

Ihm steht dann jedoch kein Anspruch auf Ersatz der Mängelbeseitigungskosten zu, wenn er das Werk trotz eines erkannten Mangels übernimmt ohne diesen zu rügen

bzw. sich Mängelgewährleistungsrechte vorzubehalten. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig-Holstein würde es sich als widersprüchlich darstellen, wenn zum einen das Werk bei Kenntnis des Mangels ohne Rüge bei Abnahme als vertragsgerecht angesehen würde, zum anderen aber später ein Anspruch auf Erstattung der Mittel zur Mängelbeseitigung bestünde. Ein Anspruch auf Ersatz von



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

Schäden, die aufgrund des Mangels erst später eintreten (sog. Mangelfolgeschäden), bleibt jedoch bestehen.

Im entschiedenen Fall kaufte ein Ehepaar eine in Bau befindliche Doppelhaushälfte. Im Bauprojekt war angegeben: „Alle Fenster werden mit einem Rollladensystem

ausgestattet.“ Der Hauserwerber hatte mit dem Elektriker die Lage der Schalter für die Rollläden geplant und bei Abnahme die Rollläden im Erdgeschoss getestet. Dass die Rollläden im Obergeschoss fehlten, war deutlich sichtbar, wurde aber nicht gerügt.

10. Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dieses liegt u. a. vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sog. Eigenbedarfskündigung). Im Falle eines vorgeschobenen Eigenbedarfs kann der Vermieter gegenüber dem Mieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.

Eine Eigenbedarfskündigung kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in seinem Beschluss vom 10.05.2016 auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung vermietet, diese im Falle eines Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können. Darauf, ob die Ei-

genbedarfsperson die Verkaufsabsichten des Vermieters kennt, kommt es nicht an.

Im entschiedenen Fall hatte ein Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Eigenbedarf seines Neffen am 15.11.2010 schriftlich gekündigt. In der nachfolgenden Räumungsklage wurde den Mietern eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2012 gewährt. Die Mieter zogen jedoch bereits zum 31.07.2012 aus. Anschließend bewohnte der Neffe das Haus. Im April 2013 wurde das Haus dann an einen Dritten veräußert, für den im selben Monat eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde.

Die ehemaligen Mieter des Wohnhauses hielten den Eigenbedarf für vorgeschoben. Ihrer Ansicht nach hatte der Vermieter von Anfang die Absicht, das Wohnhaus gewinnbringend zu veräußern. Die Mieter haben vorgetragen, dass beginnend ab



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

dem Jahr 2008 das Haus zum Verkauf angeboten wurde. Diese Verkaufsbemühungen hätten auch nach dem Ausspruch

der Eigenbedarfskündigung andauert und seien schließlich im April 2013 von Erfolg gekrönt gewesen.

11. Mieterhöhungsverlangen auch ohne einschlägigen Mietspiegel

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 26.04.2016 entschiedenen Fall verlangte der Vermieter eines Reihenendhauses in Bezug auf den für die Stadt gültigen Mietspiegel von seinem Mieter eine Mieterhöhung. Dieser war allerdings der Auffassung, dass der Mietspiegel nicht herangezogen werden kann, da im Mietspiegel ausdrücklich ausgeführt ist, dass er „auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern“ nicht anwendbar ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH dürfen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung – zumindest ansatzweise – auf ihre Berechtigung überprüfen zu können. So genügt es regelmäßig, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und – soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel heran-

gezogen wird – die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt.

Enthält ein Mietspiegel für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise Reihenhäusern keine Daten, sind damit die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angegebenen Entgelte nicht geeignet, eine Indizwirkung für die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für solche Wohnungen zu entfalten, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise in Reihenhäusern befinden. Sehr wohl aber können die in derartigen Mietspiegeln genannten Entgelte dem Mieter eine „Orientierungshilfe“ für die Einschätzung geben, ob die vom Vermieter für eine Wohnung in einem – wie im vorliegenden Fall – Reihenendhaus (neu) verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, weil für derartige Wohnungen gezahlte Mieten erfahrungsgemäß über den Mieten liegen, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vergleichbaren Wohnwertmerkmalen gezahlt werden.



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

12. Getrennt lebende Eheleute – Kosten für Dachsanierung bei gemeinsamem Haus

In einem vom Oberlandesgericht Brandenburg (OLG) am 15.12.2015 entschiedenen Fall lebte ein Ehepaar voneinander getrennt. Die Ehefrau war aus dem je zu hälftigem Miteigentum der Beteiligten stehenden Einfamilienhaus ausgezogen. Der Ehemann wohnt dort weiterhin. Er hielt, aufgrund von undichten Stellen, eine Dachsanierung für notwendig. Die Ehefrau verweigerte die Zustimmung. Trotzdem ließ er das Dach reparieren und verlangte von seiner Frau Ersatz der entstandenen Kosten entsprechend ihrem Anteil am Haus.

Aufgrund des Miteigentums beider Ehepartner an dem Grundstück besteht eine sog. Bruchteilsgemeinschaft. Daher ist jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Zu den Kosten des gemeinschaftlichen Gegenstands zählen sämtliche vermögensmindernden Maßnahmen, d. h.

Aufwendungen zur Erhaltung, Verwaltung und gemeinschaftlichen Benutzung des Gegenstandes, insbesondere Reparatur- oder Umbaumaßnahmen am Objekt. Gerechtfertigt sind die Kosten, wenn die Teilhaber die Zustimmung erklärt haben oder die Maßnahme notwendig war.

Ist das gemeinschaftliche Haus reparaturbedürftig und führt das Unterlassen der Reparatur dazu, dass das Haus auf lange Sicht an Wert verliert, so ist der Teilhaber berechtigt, die erforderlichen Reparaturen auch gegen den Widerstand der anderen Teilhaber durchzuführen. Die Befugnis ist also nicht auf reine Eilmaßnahmen begrenzt. Es genügt, dass ohne die Maßnahme der Bestand der Sache auf längere Sicht bedroht ist und dass es wirtschaftlich vernünftig ist, die Maßnahme, die auf Dauer doch nicht unterbleiben kann, hier und jetzt vorzunehmen.

Das OLG stellte hierzu fest, dass die Maßnahmen zum Erhalt der Substanz und des Sachwerts notwendig waren und die Ehefrau ihren Kostenanteil leisten muss.



MIZ – Ihre Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte an Rhein und Ruhr informieren Sie – November 2016

Fälligkeitstermine

Fällig am

Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer,
Soli-Zuschlag (mtl.)

10.11.2016

Gewerbsteuer, Grundsteuer

15.11.2016

Sozialversicherungsbeiträge

28.11.2016

Basiszinssatz

nach § 247 Abs. 1 BGB maßgeblich
für die Berechnung von Verzugszinsen

seit 1.7.2016 = - 0,88 %
1.1.2015 – 30.6.2016 = - 0,83 %
1.7. – 31.12.2014 = - 0,73 %
1.1. – 30.6.2014 = - 0,63 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
<http://www.bundesbank.de/Basiszinssatz>

Verzugszinssatz ab 1.1.2002:

(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:

Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte

Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern

(abgeschlossen bis 28.7.2014):

Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

(abgeschlossen ab 29.7.2014):

Basiszinssatz + 9 Prozentpunkte

zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex

(2010 = 100)

2016: September = 107,7; August = 107,6; Juli = 107,6; Juni = 107,3;
Mai = 107,2; April 106,9; März = 107,3; Februar = 106,5; Januar = 106,1
2015: Dezember = 107,0; November = 107,1; Oktober = 107,0;

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<http://www.destatis.de - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex>
