



## Mandantenbrief Juli 2017

### IN DIESER AUSGABE

#### ▪ TERMINE

Steuern & Sozialversicherungsbeiträge 02

#### ▪ STEUER AKTUELL

Auch dauernde Verluste aus einer Photovoltaikanlage können steuerlich anzuerkennen sein 03

Kosten medizinischer Seminare als außergewöhnliche Belastung 03

Nur zeitanteilige Minderung der Opfergrenze bei unterjährigem Wegfall des Kindergeldanspruchs 04

Privates Veräußerungsgeschäft: Zeitpunkt der Berücksichtigung eines Veräußerungsverlusts bei Ratenzahlung 04

Typisierende Annahme der Überschusserzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung bei Nießbrauchsrecht 05

Höhe der Pensionsrückstellung zugunsten Gesellschafter-Geschäftsführer muss wegen möglicher Überversorgung überprüft werden 05

Umsatzsteuerliche Behandlung von Fahrschulunterricht 06

Umsatzsteuerbefreiung von Betreuungs- und Pflegeleistungen an hilfsbedürftige Personen 06

Abmahnung und Aufwendungsersatz sind umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch 07

#### ▪ RECHT AKTUELL

Erfüllung des gesetzlichen Mindestlohns: Zulagen und Prämien als Bestandteile des Mindestlohns 07

Hohes Honorar ist starkes Indiz gegen Scheinselbstständigkeit 08

Außerordentliche Kündigung auch bei Sonderkündigungsschutz wegen langjähriger Betriebszugehörigkeit 08

Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann zulässig sein 09

Bei vorgetauschtem Eigenbedarf muss Vermieter Schadensersatz zahlen 09

Verspätete Anmeldung eines Reisemangels bei unklaren Reiseunterlagen 10

## TERMINE

## Termine Juli 2017

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer Kirchensteuer Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.07.2017	13.07.2017 <sup>4</sup>	07.07.2017
Kapitalertragssteuer Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragssteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.07.2017	13.07.2017 <sup>4</sup>	07.07.2017
Sozialversicherung <sup>5</sup>	27.07.2017	Entfällt	Entfällt

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>2</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern (ohne Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.07.2017) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

## STEUER AKTUELL

## Auch dauernde Verluste aus einer Photovoltaikanlage können steuerlich anzuerkennen sein

Einkünfte unterliegen der Einkommensbesteuerung, wenn sie mit der Absicht, Gewinne zu erwirtschaften, erzielt werden. Werden Verluste erwirtschaftet, muss für die steuerliche Berücksichtigung in vielen Fällen durch eine Prognoserechnung die Gewinnerzielungsabsicht nachgewiesen werden. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass der Verlust aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage auch bei einer negativen Gewinnprognose steuerlich anzuerkennen sein kann.

Im entschiedenen Fall hatte ein Mann ein anteiliges Erbbaurecht an einem Grundstück sowie zwei Photovoltaikanlagen von einer Kommanditgesellschaft erworben. Diese plante entsprechend ihres Verkaufsprospekts einen Solarpark aus unabhängigen Einzelanlagen. In dem

Prospekt war eine Ertragsprognose enthalten. Die tatsächliche Leistung der Anlagen wich aber von der Prognose ab. Der Mann erzielte daher Verluste, die das Finanzamt nicht anerkannte. Weil die Ertragsprognose negativ sei, handele es sich um steuerlich irrelevante Liebhaberei.

Dem widersprach das Finanzgericht. Die Gewinnerzielungsabsicht ist zweistufig zu prüfen. Nachdem in der ersten Stufe die Ertragsprognose für die Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage (20 Jahre) negativ war, waren in der zweiten Stufe die Gründe dafür zu würdigen. Die verlustbringende Tätigkeit beruhte nicht auf persönlichen Gründen des Mannes. Die Verluste waren daher anzuerkennen.

## STEUER AKTUELL

## Kosten medizinischer Seminare als außergewöhnliche Belastung

Erwachsen einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der steuerpflichtigen Personen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands (sog. außergewöhnliche Belastungen), so wird auf Antrag die Einkommensteuer ermäßigt. Der Teil der Aufwendungen, der die zumutbare Belastung übersteigt, wird vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen.

Krankheitskosten stellen grundsätzlich außergewöhnliche Belastungen dar. Dazu zählen z. B. Aufwendungen für die Behandlung durch Ärzte und Heilpraktiker, für Operationen, Zahnbehandlungen und Zahnersatz, Medikamente, Krankenhausaufenthalte, Krankenförderungen und Hilfsmittel. Aufwendungen für Arznei-, Heil- und

Hilfsmittel können nur anerkannt werden, wenn ihre medizinische Notwendigkeit durch Verordnung eines Arztes oder Heilpraktikers nachgewiesen wird.

Das Finanzgericht Münster hatte folgenden Fall zu entscheiden: Bei zwei Pflegekindern diagnostizierten die Ärzte frühkindliche Traumata und andere Störungen und Schwächen. Die Pflegeeltern besuchten medizinische Seminare, um sich in die Lage zu versetzen, mit der Krankheit ihrer Kinder im Alltag heilungsfördernd umzugehen. Das Gericht entschied, dass diese Seminarkosten als außergewöhnliche Belastung zu berücksichtigen sind. Es stellt zudem klar, dass Krankheitskosten für minderjährige Pflegekinder den Pflegeeltern aufgrund sittlicher Verpflichtung zwangsläufig entstehen.

## STEUER AKTUELL

## Nur zeitanteilige Minderung der Opfergrenze bei unterjährigem Wegfall des Kindergeldanspruchs

Unterhaltsleistungen an eine gesetzlich unterhaltsberechtigte Person, z. B. Eltern oder Kinder, für die kein Anspruch auf einen Kinderfreibetrag oder Kindergeld besteht, können als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht werden. Allerdings dürfen sie nur insoweit abgezogen werden, als sie in einem angemessenen Verhältnis zum Nettoeinkommen des Unterhaltsleistenden stehen (sog. Opfergrenze). Zum Nettoeinkommen gehören alle steuerpflichtigen und steuerfreien Einnahmen, von denen gezahlte Steuern und Sozialabgaben sowie Werbungskosten abzuziehen sind.

Die Opfergrenze beträgt 1 % je volle 500 € Nettoeinkommen, höchstens 50 %. Sie verringert sich um 5 % für jedes Kind mit Kindergeldanspruch und 5 % für den Ehegatten, höchstens aber um 25 %.

**Beispiel:**

Nettoeinkommen	20.000 €
1 % je 500 € (20.000/500)	40 %
abzüglich 2 Kinder und Ehegatte (3 x 5 %)	- 15 %
verbleiben	25 %
Opfergrenze: 25 % v. 20.000 €	5.000 €

Als außergewöhnliche Belastung sind damit höchstens 5.000 € zu berücksichtigen.

Besteht ein Kindergeldanspruch nicht das ganze Jahr, ist der Abzug von 5 % je Kind auch nur zeitanteilig vorzunehmen. Bestand der Anspruch beispielsweise nur neun Monate, mindert sich die Opfergrenze nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs auch nur um 9/12 von 5 % = 3,75 %.

**Tipp:**

Bei Unterhaltsleistungen an den (ggf. auch geschiedenen oder getrennt lebenden) Ehegatten oder an einen in Haushaltsgemeinschaft lebenden Lebenspartner ist die Opfergrenze nicht zu beachten.

## STEUER AKTUELL

## Privates Veräußerungsgeschäft: Zeitpunkt der Berücksichtigung eines Veräußerungsverlusts bei Ratenzahlung

Bei Veräußerung eines dem Privatvermögen zuzuordnenden Grundstücks liegt ein steuerlich relevantes Veräußerungsgeschäft vor, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung des Grundstücks und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, wann der Verlust aus einem privaten Veräußerungsgeschäft zu berücksichtigen ist, wenn der Veräußerungspreis über mehrere Jahre in Raten bezahlt wird. Danach fällt der Veräußerungsverlust anteilig nach dem Verhältnis der Teilzahlungsbeträge zum Gesamtveräußerungserlös in den jeweiligen Jahren der Zahlungszuflüsse an.

**Beispiel:**

Der Steuerpflichtige veräußert ein Grundstück für 200.000 € und erzielt damit einen Veräußerungsverlust von 40.000 €. Der Erwerber bezahlt im Jahr 2014 120.000 € (60 % des Kaufpreises), 2015 60.000 € (30 %) und 2016 20.000 € (10 %). Entsprechend hat der Steuerpflichtige seinen Veräußerungsverlust von 40.000 € auf die Veranlagungszeiträume zu verteilen (24.000 € im Jahr 2014, 12.000 € im Jahr 2015 und 4.000 € im Jahr 2016).

## STEUER AKTUELL

## Typisierende Annahme der Überschusserzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung bei Nießbrauchsrecht

Verluste aus Vermietung und Verpachtung können nur berücksichtigt werden, wenn der Vermieter eine Einkünfteerzielungsabsicht hat. D. h., der Vermietung muss die Absicht zugrunde liegen, nachhaltig Überschüsse zu erwirtschaften. Von dieser Absicht wird bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen. Anderenfalls ist über einen Prognosezeitraum zu prüfen, ob ein Überschuss erwirtschaftet werden kann (sog. Überschussprognose).

Das Finanzgericht Münster entschied in diesem Zusammenhang folgenden Fall: Ein Ehepaar baute im Jahr 2000 ein Haus mit drei Wohnungen. Kurz darauf vermietete es die Wohnungen, eine davon an den Sohn. Im gleichen Jahr schenkten die Eheleute das Haus ihrem Sohn und behielten sich für fünf Jahre ein Nießbrauchsrecht vor. Aus der Vermietung aller Wohnungen erzielten die Eheleute negative Einkünfte.

Das Gericht unterschied:

Für die dauerhaft an Dritte vermieteten Wohnungen unterstellte es die Einkünfteerzielungsabsicht typisierend, sodass die Verluste anteilig geltend gemacht werden konnten.

Für die vom Sohn zu privaten Zwecken genutzte Wohnung galt die Typisierung nicht. In dem Fall musste für die Dauer des Nießbrauchs eine Überschussprognose erstellt werden. Diese fiel negativ aus, weil von Beginn der Vermietung an klar war, dass nach fünf Jahren der Nießbrauch wegfallen würde. Das Mietverhältnis würde auf den Eigentümer (Sohn) übergehen und dadurch erlöschen. Diese Einkunftsquelle würde dann einer Selbstnutzung des Sohns weichen.

## STEUER AKTUELL

## Höhe der Pensionsrückstellung zugunsten Gesellschafter-Geschäftsführer muss wegen möglicher Überversorgung überprüft werden

Der Bundesfinanzhof hat in einem Urteil zur Pensionsrückstellung eines GmbH-Gesellschafter-Geschäftsführers (GGF) folgende Grundsätze bestätigt:

- Wird dem GGF eine Pension als Festbetrag zugesagt, darf deswegen in der Steuerbilanz der GmbH eine Pensionsrückstellung nur insoweit gebildet werden, als keine sog. Überversorgung vorliegt. Diese ist dann gegeben, wenn die Pensionsanwartschaft zusammen mit Anwartschaften aus der gesetzlichen Rentenversicherung und anderen betrieblichen Altersversorgungsleistungen mehr als 75 % der am Bilanzstichtag bezogenen Vergütungen (sogenannte Aktivbezüge) beträgt.
- Sind die Aktivbezüge wegen einer Änderung des Beschäftigungsgrads infolge des Wechsels von Vollzeit- zur Teilzeittätigkeit gemindert worden,

ist dies beim Ansatz der Aktivbezüge in einer Verhältnisrechnung zu berücksichtigen, damit es nicht zu einer negativen Rückwirkung wegen des abgesenkten Gehalts kommt.

**Beispiel:**

Der GGF hat 20 Jahre ein (volles) Gehalt von monatlich 3.000 € bezogen. Ihm ist eine Pension von jährlich 36.000 € zugesagt worden, andere Altersversorgungsanwartschaften hat er nicht. Die letzten fünf Jahre bis zum Eintritt in den Ruhestand erhält er aufgrund seiner verringerten Arbeitszeit nur noch 50 % der vollen Bezüge. Aufgrund der Änderung des Gehaltsniveaus ist die 75 %-Grenze auf einen neuen Grenzwert anzupassen, weil ansonsten bei einer Halbierung des Gehalts auf 1.500 € die Überversorgungsgrenze nur noch  $(1.500 \text{ €} \times 12 \times 75/100 =)$  13.500 € betragen würde.

Ab dem Bilanzstichtag nach dem Wechsel des Beschäftigungsgrads ergibt sich die Überversorgungsgrenze deswegen in Bezug auf das maßgebende bisherige Gehalt von 3.000 € nach folgender Formel:

$$\text{Überversorgungsgrenze} = [75 \times (20/25)] + [75 \times (50/100) \times (5/25)] = 67,5 \% \text{ von } 36.000 \text{ €} = 24.300 \text{ €}.$$

Die Pensionsrückstellung darf in diesem Fall nicht in Höhe der zugesagten Pension von 36.000 €, sondern höchstens in Höhe von 24.300 € steuerlich berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Differenz liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor, die den Gewinn der GmbH nicht mindern darf.

**Tipp:**

*In der Auszahlungsphase muss der GGF die Pension als Arbeitslohn versteuern. Soweit wegen der Überversorgung aber eine verdeckte Gewinnausschüttung vorlag, führen die zufließenden Pensionszahlungen zu Einkünften aus Kapitalvermögen und können mit dem Abgeltungssteuersatz versteuert werden. Insofern kann dies für ihn steuerlich günstig sein.*

**STEUER AKTUELL**

## Umsatzsteuerliche Behandlung von Fahrschulunterricht

Die unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienenden Leistungen privater Schulen, allgemeinbildender oder berufsbildender Einrichtungen und die Unterrichtsleistungen selbstständiger Lehrer sind unter bestimmten Voraussetzungen umsatzsteuerfrei.

Derzeit wird heftig darüber gestritten, wie der Fahrschulunterricht umsatzsteuerlich zu behandeln ist. Dazu gibt es widersprüchliche Rechtsprechung der Finanzgerichte:

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg ist der Auffassung, dass Fahrschulunterricht umsatzsteuerfrei ist.

Dagegen entschied das Niedersächsische Finanzgericht, dass eine Umsatzsteuerbefreiung von Fahrschulunterricht nicht generell in Frage kommt.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat ernstliche Zweifel an der Umsatzsteuerpflicht von Fahrschulunterricht zum Erwerb eines Pkw-Führerscheins. Es ist der Meinung, Fahrschulunterricht sei umsatzsteuerbefreit.

Was richtig ist, muss der Bundesfinanzhof nun entscheiden.

**Hinweis:**

*Die Finanzverwaltung erkennt die Umsatzsteuerbefreiung nur an, soweit es sich um eine Berufsausbildung handelt, z. B. für die Fahrerlaubnis der Klassen C, CE, D, DE, D1, D1E, T und L.*

**STEUER AKTUELL**

## Umsatzsteuerbefreiung von Betreuungs- und Pflegeleistungen an hilfsbedürftige Personen

Der Bundesfinanzhof hat entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, dass Leistungen einer Pflegekraft, die diese als Subunternehmerin gegenüber einem auf dem Gebiet der Pflege von Menschen tätigen Verein erbringt, umsatzsteuerfrei sein können. Voraussetzung ist, dass die Kosten der Leistungen der Eingliederungshilfe oder im Rahmen des „Individuellen Services für Menschen mit

Behinderungen“ aufgrund gesetzlicher und vertraglicher Regelung von einem Träger der sozialen Fürsorge oder der sozialen Sicherheit in mehr als 40 % der Fälle getragen werden. Für die Umsatzsteuerbefreiung ist nicht erforderlich, dass eine unmittelbare vertragliche Beziehung zwischen der Pflegekraft und der betreuten Person besteht.

## STEUER AKTUELL

# Abmahnung und Aufwendungsersatz sind umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Abmahnung durch einen Unternehmer und der zu zahlende Aufwendungsersatz des abgemahnten Wettbewerbers im Rahmen eines umsatzsteuerlichen Leistungsaustauschs stattfinden.

Im entschiedenen Fall hatte der Unternehmer über einen Rechtsanwalt mehrere Wettbewerber wegen unrichtiger Allgemeiner Geschäftsbedingungen abgemahnt. Die Wettbewerber gestanden den Verstoß ein und unterzeichneten eine Unterlassungserklärung. Darüber hinaus zahlten sie den für die Erstellung der Abmahnung geltend

gemachten Aufwendungsersatz (Rechtsanwaltskosten). Der Unternehmer behandelte die Zahlungen als nicht steuerbaren Schadensersatz.

Zu Unrecht, wie der Bundesfinanzhof entschied. Denn mit der Abmahnung als Mittel der außergerichtlichen Streitbeilegung hat der Unternehmer seinen Wettbewerbern einen Weg gewiesen, ihn als Gläubiger ohne Inanspruchnahme der Gerichte klaglos zu stellen. Das stellt eine Leistung des Unternehmers dar, die der Umsatzsteuer unterliegt.

---

## RECHT AKTUELL

# Erfüllung des gesetzlichen Mindestlohns: Zulagen und Prämien als Bestandteile des Mindestlohns

Das Bundesarbeitsgericht hat entschieden, dass alle zwingend und transparent geregelten Gegenleistungen des Arbeitgebers für die Arbeitsleistung des Arbeitnehmers Bestandteile des Mindestlohns sind. Es folgte damit der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union.

Geklagt hatte eine Telefonistin, die im Berechnungszeitraum monatlich neben ihrem Bruttogrundgehalt i. H. v. 1.280,00 € eine Wechselschichtzulage von 243,75 €, eine Prämie für die Fähigkeit zur Funkvermittlung i. H. v. 122,71 € und zwei verschiedenen berechnete Leistungsprämien i. H. v. 81,81 € und 51,13 € erhielt. Sie war der Meinung, dass damit bei einer täglichen Arbeitszeit

von acht Stunden der Mindestlohn nicht erreicht sei, weil es sich bei den Zulagen und Prämien um Zahlungen handele, die neben ihrem Grundgehalt gezahlt würden.

Dem widersprach nun das Bundesarbeitsgericht. Als Zahlungen zur Erfüllung des Mindestlohns seien alle Zahlungen anzusehen, die als zwingend und transparent geregelte Gegenleistung für die vom Arbeitnehmer erbrachte Arbeitsleistung gezahlt werden. Hierzu gehörten nach Ansicht des Gerichts auch die im vorliegenden Fall streitigen Zulagen und Prämien, so dass die Klägerin keine weiteren Ansprüche gegen ihren Arbeitgeber hatte.

## RECHT AKTUELL

## Hohes Honorar ist starkes Indiz gegen Scheinselbstständigkeit

Das Bundessozialgericht hatte im Fall eines Heilpädagogen zu entscheiden, der neben einer Vollzeitätigkeit auf der Basis von Honorarverträgen vier bis sieben Stunden wöchentlich für einen Landkreis Aufgaben im Rahmen der Jugendhilfe erbrachte und hierfür ein Honorar von ca. 40,00 € je Betreuungsstunde erhielt.

Nach Ansicht des Gerichts lag in diesem Fall keine abhängige Beschäftigung vor, da der Heilpädagoge weitgehend weisungsfrei arbeitete und auch nicht in die Arbeitsorganisation des Landkreises

eingebunden war. Gegen eine abhängige Beschäftigung sprach zudem die Höhe der Vergütung, die deutlich über dem Arbeitsentgelt eines vergleichbar eingesetzten Arbeitnehmers gelegen und damit eine Eigenvorsorge ermöglicht habe. Folge: Der Landkreis konnte im Zusammenhang mit der Beauftragung des Heilpädagogen nicht zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen herangezogen werden.

## RECHT AKTUELL

## Außerordentliche Kündigung auch bei Sonderkündigungsschutz wegen langjähriger Betriebszugehörigkeit

Ein Arbeitsverhältnis kann aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Dazu müssen Tatsachen vorliegen, die dem Kündigenden die Fortsetzung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur vereinbarten Beendigung unzumutbar machen. Bei dieser Entscheidung sind die Interessen beider Vertragsparteien und die Umstände des Einzelfalls zu würdigen. Die außerordentliche fristlose Kündigung kann auch Arbeitnehmer treffen, denen nicht ordentlich gekündigt werden kann.

Bei einem Arbeitnehmer mit Sonderkündigungsschutz kann sogar eine Pflichtverletzung, die andernfalls nur eine ordentliche Kündigung rechtfertigen würde, wegen der langen

Bindungsdauer einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellen. Um den Arbeitnehmer allerdings nicht schlechter zu stellen als ohne Sonderkündigungsschutz, muss in diesem Fall zwingend eine der fiktiven ordentlichen Kündigungsfrist entsprechende Auslaufzeit eingehalten werden.

So entschied das Bundesarbeitsgericht im Fall eines aufgrund langer Betriebszugehörigkeit unkündbaren Busfahrers, der die Teilnahme an einem elektronischen Berichtssystem verweigert hatte, zu der er nach einer Betriebsvereinbarung verpflichtet war.



## RECHT AKTUELL

## Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann zulässig sein

Gibt es zwischen dem Stichtag eines Mietspiegels und dem Zugang eines Mieterhöhungsverlangens beim Mieter ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete, darf dem durch einen Zuschlag auf die Werte des Mietspiegels Rechnung getragen werden. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Die Vermieter einer Wohnung forderten vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Mieterhöhungsverlangen begründeten sie mit dem Hinweis auf den örtlichen Mietspiegel. Der darüber hinaus seitens der Vermieter geforderte Zuschlag basierte auf der zwischenzeitlichen Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nur soweit zu, wie die Mieterhöhung sich auf den Mietspiegel bezog.

Das Gericht sah hingegen eine Mieterhöhung über den von den Mietern akzeptierten Betrag hinaus als gerechtfertigt an. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gingen die Richter von den Werten des Mietspiegels aus und nahmen hierauf einen Zuschlag vor. Für die Beurteilung, ob ein Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist, kommt es auf dessen Zugang beim Mieter an. Der Zugangszeitpunkt legt den Zeitpunkt für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete fest. Im entschiedenen Fall war der Mietspiegel etwa sieben Monate vor der begehrten Mieterhöhung aktualisiert worden. Der Steigerung des Mietniveaus innerhalb dieses Zeitraums durfte der Vermieter durch einen Zuschlag auf die Werte des Mietspiegels Rechnung tragen.

## RECHT AKTUELL

## Bei vorgetauschtem Eigenbedarf muss Vermieter Schadensersatz zahlen

Wer einem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigt, es sich aber nachher herausstellt, dass dieser vorgetauscht war, muss dem Mieter Schadensersatz leisten. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Das Gericht hat sich bei einer Eigenbedarfskündigung erneut damit auseinandergesetzt, welche Anforderungen an die Würdigung des Parteivortrags und das Ergebnis der Beweisaufnahme zu stellen sind, wenn der Mieter Schadensersatz wegen vorgetauschten Eigenbedarfs begehrt, weil der Vermieter den in seiner Kündigung geltend gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht verwirklicht. Vermieter müssen bei solch einem Verdacht schlüssig erklären, warum sie die Wohnung nach Auszug des Mieters doch nicht selbst nutzen.

In dem entschiedenen Fall war einem Mieter nach dem Verkauf des Hauses vom neuen Besitzer mit der Begründung gekündigt worden, dass die Wohnung

für einen neuen Hausmeister benötigt werde. Nachdem der Mieter ausgezogen war, zog allerdings nicht der angekündigte neue Hausmeister in die Wohnung ein, sondern eine nicht mit diesen Diensten betraute Familie. Auf die Klage des ehemaligen Mieters wegen vorgetauschten Eigenbedarfs erklärte der Vermieter, dass der Hausmeister kurzfristig vor Einzug in die Wohnung Abstand von der Anmietung genommen habe.

Nach Meinung der Richter sei diese Darstellung nicht plausibel und kaum nachvollziehbar. Könne der Vermieter in solchen Fällen nicht plausibel erklären, warum der Eigenbedarf im Nachhinein entfallen sei, müssten die Gerichte von einer „Vortäuschung“ und „unberechtigten Kündigung“ ausgehen. Vermieter seien dann gegenüber ausgezogenen Mietern zum Schadensersatz verpflichtet.



## RECHT AKTUELL

## Verspätete Anmeldung eines Reisemangels bei unklaren Reiseunterlagen

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatten Reisende erst am 11. Tag einer 15-tägigen Reise gegenüber der Reiseleitung erhebliche Mängel am gebuchten Zimmer geltend gemacht, wegen der sie später eine Minderung des Reisepreises verlangten. Der Reiseveranstalter verwies auf seine Reisebedingungen, wonach Leistungsmängel der Reiseleitung unverzüglich anzuzeigen sind, und lehnte eine Minderung des Reisepreises für die ersten zehn Tage ab.

Das Gericht bejahte den Anspruch der Reisenden auf Minderung des Reisepreises auch für die ersten

zehn Reisetage. Der Hinweis in der Reisebestätigung auf die Reisebedingungen entsprach weder vom Inhalt noch von der Form her den gesetzlichen Anforderungen. Der Hinweis muss die Fundstelle nennen, wenn auf Reisebedingungen Bezug genommen wird. Er muss deutlich und bei durchschnittlicher Aufmerksamkeit ohne weiteres erkennbar sein. Ein schwer lesbarer Kleindruck genügt diesen Anforderungen nicht.

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Dr. Vaih & Partner  
Steuerberatungsgesellschaft

Jägerstraße 40  
70174 Stuttgart  
Tel: 07 11 – 2 27 99-0  
Fax: 07 11 – 2 27 99-59  
E-Mail: [info@vaih.de](mailto:info@vaih.de)

[www.vaih.de](http://www.vaih.de)

**Fotonachweis:**

Titel: © Diyana Dimitrova /shutterstock.com

**Gestaltungskonzept:**

[dieneudenker.de](http://dieneudenker.de)

---

Die Informationen in diesem Mandantenbrief wurden sorgfältig ausgewählt und zusammengestellt. Bitte beachten Sie, dass dieser Service weder eine Beratung ersetzt, noch einen Beratervertrag darstellt. Bitte haben sie deshalb Verständnis dafür, dass wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit oder Aktualität der hier wiedergegebenen Informationen übernehmen. Bei einem Rechts- oder Steuerproblem vereinbaren Sie deshalb einen Termin in unserer Kanzlei. Nur hier erhalten Sie eine verbindliche Beratung, die auf Ihr persönliches Problem bezogen ist.