

„Der Mensch kann nicht mehr tun, als in seiner Macht steht –
aber zumindest das kann er mit aller Macht tun..“

Malcolm S. Forbes (1815-1854), englischer Naturwissenschaftler, Biograph und Forscher

Informationen aus dem Steuer-, Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Strafbefreiende Selbstanzeige; Vereinfachung des Steuerrechts (?)	2
2	Umwandlung eines alten (400-€)Minijobs in einen neuen (450-€)Minijob.....	2
3	Schuldzinsen als Werbungskosten nach Veräußerung des Wohngrundstücks	3
4	Kindergeld bei dualer Ausbildung	4
5	Pauschalsteuer auf Geschenke an Nichtarbeitnehmer nicht als Betriebsausgabe abziehbar	4
6	Die Zuordnung eines gemischt genutzten Gebäudes zum Unternehmen muss „zeitnah“ sein!.....	4
7	Abzug einer Auslandsspende innerhalb der Europäischen Union	5
8	Bundesregierung beschließt Mindestlohn.....	5
9	Anspruch eines Arbeitnehmers nicht für Nachtschichten eingeteilt zu werden	6
10	Rückzahlungsklauseln für Weiterbildungskosten	6
11	Ausübung von Gewerbe in einer Mietwohnung	7
12	Schadensersatzpflicht des Mieters bei Verlust des Wohnungsschlüssels	7
13	Leistungserfolg bei Kellerabdichtungen wegen Feuchtigkeit	8
14	Sachmängelhaftung bei einem Kaufvertrag zwischen Unternehmern – Ersatz von Aus- und Einbaukosten.....	8
15	Fälligkeitstermine.....	9
16	In eigener Sache	9

1 Strafbefreiende Selbstanzeige; Vereinfachung des Steuerrechts (?)

Strafbefreiende Selbstanzeige: Die Finanzminister der Länder haben sich am 27.3.2014 für die Beibehaltung der strafbefreienden Selbstanzeige bei Steuerhinterziehungen ausgesprochen. Die Voraussetzungen, um Straffreiheit zu erlangen, sollen jedoch weiter verschärft werden.

Danach sehen die Planungen vor den strafrechtlichen Berichtszeitraum für alle Fälle der Steuerhinterziehung auf 10 Jahre auszuweiten. In Fällen einfacher Steuerhinterziehung waren es bisher nur 5 Jahre. Der Strafzuschlag (Aufschlag auf die Steuerschuld) soll ab einem Hinterziehungsvolumen von 50.000 € von bislang 5 % auf 10 % erhöht werden.

Außerdem sieht die Einigung vor, dass die sofortige Entrichtung der Hinterziehungszinsen von 6 % pro Jahr künftig eine „zusätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung“ für die Selbstanzeige sein soll. Geprüft werden müssen nach Angaben der Bundesregierung noch einige Punkte wie die Möglichkeit von Zuschlägen unterhalb eines Hinterziehungsvolumens von 50.000 € sowie die Möglichkeit einer Obergrenze für die Wirksamkeit einer Selbstanzeige.

Vereinfachung des Steuerrechts (?): Der Bundesrat schlägt in einem am 14.3.2014 beschlossenen Gesetzentwurf mehrere Einzelmaßnahmen vor, um das Steuerrecht zu vereinfachen. Unter anderem will er Erleichterungen beim Abzug der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer durchsetzen. Zudem möchten die Länder eine Erhöhung des Arbeitnehmerpauschbetrags, die zweijährige Gültigkeit von Freibeträgen im Lohnsteuerabzugsverfahren und Vereinfachungen beim Nachweis von Pflegekosten erreichen. Ein Steuerbonus für Handwerkerkosten soll nur für Rechnungsbeträge gezahlt werden, die insgesamt einen Sockelbetrag von 300 € übersteigen.

Die Vorschläge sollen auch Maßnahmen enthalten, die einerseits vereinfachend wirken, andererseits aber durch Subventionsabbau zur Gegenfinanzierung beitragen.

Der Beschluss entspricht einem Gesetzentwurf, den der Bundesrat bereits im Dezember 2012 in den Bundestag eingebracht hatte. Dieser ist wegen des Ablaufs der 17. Wahlperiode jedoch der Diskontinuität unterfallen.

Anmerkung: Ob man tatsächlich über eine Vereinfachung des Steuerrechts sprechen kann, bleibt abzuwarten. Über die geplanten Regelungen werden wir bei Vorliegen konkreter Informationen auf dem natürlich unterrichten.

2 Umwandlung eines alten (400-€)Minijobs in einen neuen (450-€)Minijob

Erhöht der Arbeitgeber bei einem vor dem 1.1.2013 aufgenommenen 400-€-Minijob das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt auf mehr als 400 € bis 450 €, handelt es sich um einen rentenversicherungspflichtigen Minijob nach neuem Recht. Hierbei gilt Folgendes zu beachten.

Nicht gewünschte Beitragszahlung zur Rentenversicherung: Der Minijobber kann sich von der Rentenversicherungspflicht befreien lassen. Der Antrag wirkt höchstens bis zum Ersten des Monats zurück, in dem der Antrag beim Arbeitgeber eingegangen ist.

Meldepflicht des Arbeitgebers: Der Arbeitgeber ist verpflichtet, der Minijob-Zentrale die Befreiung innerhalb von 6 Wochen (42 Kalendertagen) nach Eingang des Befreiungsantrages des Arbeitnehmers mitzuteilen. Dies gilt auch für die Fälle, in denen Arbeitgeber das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt auf mehr als 400 € anheben beziehungsweise bereits angehoben haben. Wird der Antrag auf Befreiung von der Rentenversicherungspflicht später gemeldet, wirkt die Befreiung von der

Rentenversicherungspflicht erst nach Ablauf des Kalendermonats, der dem Kalendermonat des Eingangs folgt.

Kein Beitragsgruppenwechsel: In Fällen, in denen eine bisher rentenversicherungsfreie Beschäftigung nahtlos in eine von der Rentenversicherungspflicht befreite Beschäftigung übergeht, ändert sich die bestehende Beitragsgruppe „5“ in der Rentenversicherung nicht. Es ist aber gesetzlich festgelegt, dass das Beschäftigungsverhältnis zum Ablauf des Kalendermonats vor der Erhöhung des Verdienstes auf mehr als 400 € mit dem Meldegrund „33“ abgemeldet und mit Beginn des folgenden Kalendermonats mit dem Meldegrund „13“ wieder angemeldet wird. Meldungen per Papierbeleg können mit dem Formular „Anzeige der Befreiung von der Rentenversicherungspflicht“ erfolgen. Eine Kopie dieser Meldung muss der Arbeitgeber mit den Entgeltunterlagen aufbewahren.

Wird in Entgelterhöhungsfällen bis Juni 2014 die Meldung der Befreiung von der Rentenversicherungspflicht im Fall der Entgelterhöhung auf über 400 € vom Arbeitgeber versäumt, ist es entscheidend, ob im Monat der Erhöhung des regelmäßigen Entgelts auf mehr als 400 € ein Befreiungsantrag vom Arbeitnehmer beim Arbeitgeber vorlag.

Wichtig: Es besteht die Verpflichtung, auch für bereits beendete Beschäftigungsverhältnisse entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

3 Schuldzinsen als Werbungskosten nach Veräußerung des Wohngrundstücks

Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Niedersachsen (FG) können Schuldzinsen für einen Baukredit auch nach dem Verkauf der vermieteten Immobilie – unter bestimmten Voraussetzungen – steuerlich geltend gemacht werden.

Werbungskosten sind steuerlich ansetzbare Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Hierzu zählen auch Schuldzinsen, soweit diese mit einer Einkunftsart, vorliegend den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.

Mit der erstmaligen Verwendung einer Darlehensvaluta zur Anschaffung eines Vermietungsobjektes wird die maßgebliche Verbindlichkeit diesem Verwendungszweck – Vermietung und Verpachtung – unterstellt. Nach den früher in der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) vertretenen Grundsätzen bestand der Zweck jedenfalls solange fort, bis die Vermietungsabsicht aufgegeben wurde und die Vermietungstätigkeit endete, mit der Konsequenz, dass die auf das Darlehen gezahlten Schuldzinsen nach Ende der Vermietungstätigkeit grundsätzlich nicht mehr als Werbungskosten anerkannt wurden - und zwar auch dann nicht, wenn der Erlös aus der Veräußerung eines zuvor zur Vermietung genutzten Grundstücks nicht ausreichte, um das ursprünglich zur Anschaffung des Grundstücks aufgenommene Darlehen abzulösen.

Nach Auffassung des FG wird durch eine Veräußerung des Vermietungsobjektes – außerhalb des Spekulationszeitraums – der wirtschaftliche Zusammenhang der nachträglichen Schuldzinsen zu den ursprünglichen durch Vermietung und Verpachtung veranlassten Aufwendungen nicht aufgehoben, sodass auch diese Zinsaufwendungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können. Das gilt nicht, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Veräußerungspreis des Immobilienobjektes hätten getilgt werden können.

Anmerkung: Nach Auffassung der Finanzverwaltung kommt eine Berücksichtigung der Schuldzinsen außerhalb der Spekulationsfrist nicht in Betracht. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wurde die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen. Betroffene Steuerpflichtige sollten deshalb unter Hinweis auf das dort anhängige Verfahren Einspruch einlegen.

4 Kindergeld bei dualer Ausbildung

Ein Kind, das das 18. Lebensjahr vollendet hat, wird beim Kindergeld berücksichtigt, wenn es noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat und für einen Beruf ausgebildet wird. Berufsausbildung in diesem Sinne ist jede ernstlich betriebene Vorbereitung auf einen künftigen Beruf. Erfasst werden daher alle Maßnahmen, bei denen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen erworben werden, die als Grundlage des angestrebten Berufs geeignet sind.

Das Hessische Finanzgericht (FG) hat mit Urteil vom 21.11.2013 entschieden, dass bei einer dualen Ausbildung, deren Ziel ein betriebswirtschaftliches Studium mit dem Schwerpunkt Wirtschaftsinformatik und dem akademischen Grad Bachelor als Abschluss zum Gegenstand hat, der Kindergeldanspruch nach dem ersten Ausbildungsabschnitt mit der Ablegung der Prüfung zum Fachinformatiker vor der IHK endet.

Nach Auffassung des FG ist eine erstmalige Berufsausbildung im kindergeldrechtlichen Sinne abgeschlossen, wenn im Rahmen eines dualen Studiums ein staatlich anerkannter Abschluss in einem Ausbildungsberuf erfolgreich abgelegt wird.

Anmerkung: Die Revision zum Bundesfinanzhof wurde zugelassen. Begründung: Angesichts der neuen Rechtslage erscheinen nicht nur alsbaldige höchstrichterliche Ausführungen zur Zulässigkeit der rückwirkenden Änderung des Gesetzeswortlautes und dem Verständnis der Begriffe der erstmaligen Berufsausbildung und des Erststudiums vor dem Hintergrund des nachvollziehbaren Ausbildungszieles des Kindes wünschenswert, sondern aufgrund der immer weiter verbreiteten unterschiedlichen Ausformungen dualer Ausbildungsgänge ist auch eine inhaltliche Präzisierung der Anforderungen an das Ausbildungsdienstverhältnis angezeigt. Betroffene Steuerpflichtige sollten entsprechende negative Steuerbescheide anfechten.

5 Pauschalsteuer auf Geschenke an Nichtarbeitnehmer nicht als Betriebsausgabe abziehbar

Aufwendungen für Geschenke an Personen, die nicht Arbeitnehmer des Steuerpflichtigen sind – also z. B. Geschäftspartner, Kunden – dürfen den Gewinn nicht mindern. Das gilt nicht, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der dem Empfänger im Wirtschaftsjahr zugewendeten Gegenstände insgesamt 35 € nicht übersteigen.

Damit unterliegen diese Aufwendungen zwar dem Betriebsausgabenabzugsverbot. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Geschenke pauschal mit 30 % zzgl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag zu besteuern. Die entrichtete Pauschalsteuer ist nach einer Entscheidung des Niedersächsischen Finanzgerichts ebenfalls eine Betriebsausgabe, die den Gewinn nicht mindern darf. Übernimmt demzufolge ein Steuerpflichtiger als Schenker die Steuer des Beschenkten, wendet er den Empfängern damit einen weiteren Vorteil zu. Somit ist die vom Schenker übernommene, auf das Geschenk entfallende Steuer Teil eben dieses Geschenks.

Anmerkung: Die Revision zum Bundesfinanzhof wurde zugelassen, weil die Frage, ob die übernommene und entrichtete Pauschalsteuer ihrerseits eine nicht abzugsfähige Betriebsausgabe darstellt, grundsätzliche Bedeutung hat.

6 Die Zuordnung eines gemischt genutzten Gebäudes zum Unternehmen muss „zeitnah“ sein!

Ein Unternehmer kann die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen, die von einem anderen Unternehmer für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen. Für das Unternehmen wird eine Leistung nur bezogen, wenn sie zur (beabsichtigten)

Verwendung für Zwecke einer nachhaltigen und gegen Entgelt ausgeübten Tätigkeit bezogen wird, die im Übrigen steuerpflichtig sein muss, damit der Vorsteuerabzug nicht ausgeschlossen ist.

Ist ein Gegenstand - ein hergestelltes Einfamilienhaus - sowohl für den unternehmerischen Bereich als auch für den nicht unternehmerischen privaten Bereich des Unternehmers vorgesehen (gemischte Nutzung), wird der Gegenstand nur dann für das Unternehmen bezogen, wenn und soweit der Unternehmer ihn seinem Unternehmen zuordnet.

Die Zuordnung eines Gegenstands zum Unternehmen erfordert eine durch Beweisanzeichen gestützte Zuordnungsentscheidung des Unternehmers, die zeitnah zu dokumentieren ist. Dabei ist die Geltendmachung des Vorsteuerabzugs regelmäßig ein gewichtiges Indiz für, die Unterlassung eines möglichen Vorsteuerabzugs ein ebenso gewichtiges Indiz gegen die Zuordnung eines Gegenstands zum Unternehmen. Auch die bilanzielle und Ertrag steuerrechtliche Behandlung kann ggf. ein Indiz für die umsatzsteuerrechtliche Behandlung sein. Gibt es keine Beweisanzeichen für eine Zuordnung zum Unternehmen, kann diese nicht unterstellt werden!

Der BFH hat in mehreren Entscheidungen geklärt, dass die Zuordnungsentscheidung spätestens und mit endgültiger Wirkung in einer „zeitnah“ erstellten Umsatzsteuererklärung für das Jahr, in das der Leistungsbezug fällt, nach außen dokumentiert werden kann. Der letztmögliche Zeitpunkt hierfür ist der 31. Mai des Folgejahres.

7 Abzug einer Auslandsspende innerhalb der Europäischen Union

Spenden an eine Empfängerkörperschaft mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der EU können steuerlich abgezogen werden, wenn die begünstigte Einrichtung die Voraussetzungen der nationalen Rechtsvorschriften für die Gewährung von Steuervergünstigungen erfüllt.

Anmerkung: Der Spendenabzug setzt also u. a. voraus, dass die Anforderungen an die satzungsmäßige Vermögensbindung gewahrt werden. Das dürfte in der Praxis bei Auslandsspenden nur schwer erreicht werden.

8 Bundesregierung beschließt Mindestlohn

Deutschland bekommt zum 1.1.2015 einen allgemeinen gesetzlichen Mindestlohn von brutto 8,50 € je Zeitstunde. Auf diesen Mindestlohn haben alle Arbeitnehmer Anspruch gegenüber ihrem Arbeitgeber. Abweichungen vom gesetzlichen Mindestlohn sind durch Tarifverträge auf Branchenebene bis 31.12.2016 möglich. Diese müssen über das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) allgemeinverbindlich gemacht werden.

Der Mindestlohn wird ab 2018 jährlich angepasst. Über die Anpassung entscheidet eine aus Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern zusammengesetzte, unabhängige Mindestlohnkommission, die auch von Wissenschaftlern beraten wird. Die Anpassung wird durch Verordnung für alle Arbeitgeber sowie Beschäftigte verbindlich gemacht.

Seit dem 1.4.2014 gibt es in 13 Branchen spezifische Mindestlöhne bzw. eine Lohnuntergrenze: Bauhauptgewerbe, Bergbau, Aus- und Weiterbildung, Dachdeckerhandwerk, Elektrohandwerk, Gebäudereinigung, Maler- und Lackiererhandwerk, Pflegebranche, Wäschereidienstleistungen, Abfallwirtschaft, Steinmetz- und Steinbildhauerhandwerk auf der Grundlage des AEntG. Eine Lohnuntergrenze gibt es nach dem Arbeitnehmer-Überlassungsgesetz und einen Mindestlohn im Friseurhandwerk auf der Grundlage des Tarifvertragsgesetzes. Eine Liste der gültigen Mindestlöhne liegt auf der Homepage des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (www.bmas.de –Themen: Arbeitsrecht-Mindestlohngesetz).

Der gesetzliche Mindestlohn gilt für alle Arbeitnehmer. Stücklöhne gibt es aber auch weiterhin. Wichtig ist dabei, dass die Beschäftigten für jede gearbeitete Stunde umgerechnet mindestens 8,50 € erhalten. Der Mindestlohn gilt jedoch nicht für:

- Langzeitarbeitslose in den ersten 6 Monaten ihrer Beschäftigung. Hiermit soll den besonderen Eingliederungsschwierigkeiten dieses Personenkreises Rechnung getragen werden,
- Jugendliche unter 18 Jahren ohne abgeschlossene Berufsausbildung. So sollen Fehlanreize bei jungen Menschen vermieden werden, sich gegen eine Ausbildung zu entschließen,
- Praktikanten, die ein Pflichtpraktikum nach Schul-, Ausbildungs- oder Studienordnung leisten,
- Praktikanten, die ein Orientierungspraktikum von bis zu 6 Wochen vor Berufsausbildung oder Studium leisten,
- Praktikanten, die ein Praktikum von bis zu 6 Wochen begleitend zu einer Berufs- oder Hochschulausbildung leisten.

Die Vergütung von Auszubildenden sowie ehrenamtlich Tätigen wird nicht mit diesem Gesetz geregelt.

9 Anspruch eines Arbeitnehmers nicht für Nachtschichten eingeteilt zu werden

Kann eine Krankenschwester aus gesundheitlichen Gründen keine Nachtschichten im Krankenhaus mehr leisten, ist sie deshalb nicht arbeitsunfähig krank. Sie hat Anspruch auf Beschäftigung, ohne für Nachtschichten eingeteilt zu werden. Das hat das Bundesarbeitsgericht mit Urteil vom 9.4.2014 entschieden.

In dem entschiedenen Fall war eine Krankenschwester im Schichtdienst tätig und arbeitsvertraglich im Rahmen begründeter betrieblicher Notwendigkeiten zur Leistung von Sonntags-, Feiertags-, Nacht-, Wechselschicht- und Schichtarbeit verpflichtet. Nach einer Betriebsvereinbarung ist eine gleichmäßige Planung u. a. in Bezug auf die Schichtfolgen der Beschäftigten anzustreben. Das Pflegepersonal arbeitet im Schichtdienst mit Nachtschichten von 21.45 Uhr bis 6.15 Uhr. Die Krankenschwester war aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage, Nachtdienste zu leisten, weil sie medikamentös behandelt wurde.

In ihrer Urteilsbegründung führten die Richter aus, dass die Krankenschwester weder arbeitsunfähig krank noch ihr die Arbeitsleistung unmöglich geworden ist. Sie kann alle vertraglich geschuldeten Tätigkeiten einer Krankenschwester ausführen. Der Arbeitgeber muss bei der Schichteinteilung auf das gesundheitliche Defizit Rücksicht nehmen.

Anmerkung: Das Urteil hat für alle Schichtarbeiter eine wegweisende Wirkung und ist nicht allein auf die Krankenpflege beschränkt. Die Arbeitgeber werden sich auf eine bessere „Fürsorgepflicht“ für ihre Arbeitnehmer einstellen müssen.

10 Rückzahlungsklauseln für Weiterbildungskosten

In einem Fall aus der Praxis unterzeichneten die Vertragsparteien eine „Nebenabrede zum Arbeitsvertrag“. Diese enthielt u. a. folgende Regelungen: „Im Rahmen der nachfolgend genannten Weiterbildung ‚Fachpflege Psychiatrie‘ wird die E GmbH den Mitarbeiter für den Besuch des Lehrgangs freistellen und die Lehrgangsgebühren übernehmen.“

Der Angestellte verpflichtet sich, die der E entstandenen Aufwendungen für die Weiterbildung, einschließlich der Lohnfortzahlungskosten – wie nachfolgend beschrieben – zu ersetzen, wenn das

Arbeitsverhältnis auf Wunsch des Angestellten oder aus einem von ihm zu vertretenden Grunde endet. Ausgenommen ist die Kündigung bzw. der Auflösungsvertrag aufgrund einer Schwangerschaft oder Niederkunft in den letzten drei Monaten. Endet das Arbeitsverhältnis wie oben beschrieben, dann sind im ersten Jahr nach Abschluss des Lehrgangs die gesamten Aufwendungen, im zweiten Jahr nach Abschluss des Lehrgangs zwei Drittel der Aufwendungen, im dritten Jahr nach Abschluss des Lehrgangs ein Drittel der Aufwendungen zurückzuzahlen.“

Das Bundesarbeitsgericht sah in der „Nebenabrede“ einen Verstoß gegen das Transparenzgebot. Dieser liegt insbesondere in den Fällen vor, in denen die Klausel dem Arbeitgeber als Verwender vermeidbare Spielräume hinsichtlich der erstattungspflichtigen Kosten gewährt. Ohne dass zumindest Art und Berechnungsgrundlagen der ggf. zu erstattenden Kosten angegeben sind, kann der Arbeitnehmer sein Rückzahlungsrisiko nicht ausreichend abschätzen. Erforderlich ist die genaue und abschließende Bezeichnung der einzelnen Positionen, aus denen sich die Gesamtforderung zusammensetzen soll, und die Angabe, nach welchen Parametern die einzelnen Positionen berechnet werden.

11 Ausübung von Gewerbe in einer Mietwohnung

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 31.7.2013 entschiedenen Fall war der Mieter einer Wohnung Inhaber eines Gewerbebetriebs. Er gab gegenüber dem Gewerbeamt seit mehreren Jahren als Betriebsstätte seine Wohnadresse an. Unter dieser „Geschäftsadresse“ tritt er auch gegenüber Kunden auf.

Der Vermieter der Wohnung mahnte den Mieter wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhauses vergeblich ab. Der Mieter hat sich darauf berufen, dass von seinem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen seien, weil er in dem gemieteten Einfamilienhaus in der Vergangenheit keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen hatte. Außerdem stellte er die für seinen Betrieb benötigten Fahrzeuge nicht auf dem Wohngrundstück oder auf der Straße in der Nähe des Grundstücks ab, sondern ausschließlich auf einem dafür gesondert angemieteten Platz.

Der BGH entschied jedoch, dass bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter – ohne entsprechende Vereinbarung – grundsätzlich nicht dulden muss. Eine ordentliche Kündigung von Seiten des Vermieters ist demnach gerechtfertigt.

12 Schadensersatzpflicht des Mieters bei Verlust des Wohnungsschlüssels

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich am 5.3.2014 in einer Entscheidung mit der Frage zu befassen, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt.

Im entschiedenen Fall wurde eine Eigentumswohnung angemietet. Im von beiden Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll war vermerkt, dass dem Mieter zwei Wohnungsschlüssel übergeben wurden. Das Mietverhältnis endete einvernehmlich am 31.5.2010. Der Mieter gab nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Nachdem der Vermieter die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft darüber informiert hatte, dass der Mieter den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen könne, verlangte diese die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 1.468 € für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Sie kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Mieter zahlte den verlangten Betrag nicht und die Schließanlage wurde nicht ausgetauscht.

Der BGH entschied dazu, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austauschs der Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden liegt insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlte es hier.

13 Leistungserfolg bei Kellerabdichtungen wegen Feuchtigkeit

In einem vom Brandenburgischen Oberlandesgericht (OLG) entschiedenen Fall vom 13.2.2014 beauftragte ein Hausbesitzer ein Fachunternehmen mit der Kellerabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Im Werkvertrag wurde Folgendes vereinbart: „In Auftrag gegeben wird eine Abdichtung über Oberkante Erdreich bzw. über Oberkante Kellerbodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit, weitere Leistungen werden nicht in Auftrag gegeben. ... Weitere Arbeiten oder weitergehende Zusagen wurden nicht vereinbart. ... Im erdbedeckten Bereich ist bei kontinuierlicher starker vertikaler Wasserbelastung aus bauphysikalischen Gründen als flankierende Maßnahme eine druckwasserbeständige Vertikalabdichtung anzuraten. ...“

Es drückte jedoch auch nach Abschluss der Arbeiten wiederholt Feuchtigkeit in den Keller ein. Der Auftragnehmer reklamierte beim Werkunternehmer.

Der Unternehmer ist zum Schadensersatz verpflichtet, entschied die Richter des OLG. Der vertraglich geschuldete Erfolg bestimmt sich nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Ist eine bestimmte Funktionstauglichkeit des Werkes vereinbart und ist dieser Erfolg mit der vertraglich vereinbarten Leistung oder Ausführungsart oder den anerkannten Regeln der Technik nicht zu erreichen, schuldet der Unternehmer die vereinbarte Funktionstauglichkeit. Zwar schuldete der Unternehmer nur eine bestimmte Ausführungsart, nämlich die in den Vertragsunterlagen näher beschriebene, oben in den tatsächlichen Feststellungen wiedergegebene Abdichtung des Kellers mittels Injektionsverfahren, aber zugleich eine dauerhafte Trockenlegung des Kellers als Leistungserfolg.

14 Sachmängelhaftung bei einem Kaufvertrag zwischen Unternehmern – Ersatz von Aus- und Einbaukosten

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit seinem Urteil vom 2.4.2014 mit der Frage befasst, ob ein Handwerker gegenüber seinem Lieferanten bei Mängeln des gelieferten Materials Anspruch auf Ersatz der Ein- und Ausbaukosten hat, die dem Handwerker dadurch entstehen, dass er gegenüber seinem Auftraggeber zur Nacherfüllung verpflichtet ist.

In einem Fall aus der Praxis erhielt ein Handwerker einen Auftrag zur Lieferung und zum Einbau von Aluminium-Holzfenstern in ein Neubauvorhaben und bestellte dafür bei einem Unternehmen die listenmäßig angebotenen für die Aluminium-Außenschalen benötigten Profilleisten im Farbton Grau-Metallic. Der Auftragnehmer beauftragte wiederum ein anderes Unternehmen – ihre Streithelferin – mit der Farbbeschichtung der Profilleisten und lieferte sie dann an den Handwerker, der die fertigen Fenster einbaute. Anschließend rügte der Bauherr Lackabplatzungen an den Aluminium-Außenschalen, die – wie sich herausstellte – auf Fehlern während des Beschichtungsprozesses beruhen. Eine Nachbehandlung an den eingebauten Fenstern ist nicht möglich; die Aluminium-Außenschalen müssen mit erheblichem Aufwand (u. a. Neuverputzung des Hauses) ausgetauscht werden. Der Bauherr verlangt vom Handwerker Mangelbeseitigung und schätzt die Gesamtkosten auf ca. 43.000 €

Die BGH-Richter entschieden, dass der Handwerker keinen Anspruch auf Freistellung von den Ansprüchen des Bauherrn wegen des erforderlichen Austausches der Aluminium-Außenschalen hat. Ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen verweigerter Nacherfüllung (Ersatzlieferung mangelfreier

Aluminium-Profile) besteht nicht, weil die Aus- und Einbaukosten bei einem – hier vorliegenden – Kaufvertrag zwischen Unternehmern – anders als bei einem Verbrauchsgüterkauf – nicht vom Anspruch auf Nacherfüllung umfasst sind. Sie wären deshalb auch bei ordnungsgemäßer Nacherfüllung (Ersatzlieferung) entstanden. Es besteht auch kein Schadensersatzanspruch wegen des Mangels der von dem Auftragnehmer gelieferten Aluminium-Profile, weil er den Mangel nicht zu vertreten hat. Eigenes Verschulden ist ihm unstreitig nicht vorzuwerfen. Das Verschulden der Streithelferin bei der Farbbeschichtung ist ihr nicht zuzurechnen, weil die Streithelferin nicht Erfüllungsgehilfin des Auftragnehmers im Hinblick auf deren kaufvertragliche Pflichten gegenüber dem Handwerker ist.

15 Fälligkeitstermine

	Fällig am
Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli.-Zuschlag (mtl.)	12.05.2014
Gewerbesteuer, Grundsteuer	12.05.2014
Sozialversicherungsbeiträge	27.05.2014

Alle Beiträge dieser Mandanteninfo sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Quellenangabe kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

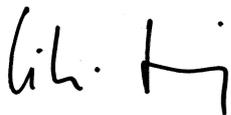
16 In eigener Sache ...

Ich hoffe, alle konnten den ersten Mai genießen und hatte auch ein schönes und langes Wochenende. Das nächste kommt ja bereits Ende Mai, so dass wir auch hier über den 30/05/2014 einen Brückentag einlegen werden; hoffentlich gelingt Ihnen das auch.

Am 21/05/2014 haben wir eine interne Fortbildung; von daher sind wir an diesem Tag nur bis 12:00 Uhr erreichbar.

Bitte diese Termine vormerken. Es geht um Kräfte tanken und kurze Atempausen sowie Wissen aufnehmen und umsetzen. Ich wünsche auch Ihnen die Möglichkeiten dazu ...

...und dann geht's mit Volldampf gemeinsam voraus!



Christine Hartwig StBin