



HORN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

Mandanten-Rundbrief für Steuerpflichtige im Privatbereich des Monats Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ihnen nun vorliegende Brief 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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Kanzlei

Horn & Kollegen

KANZLEI KULMBACH:

HELMUT HORN

(bis Juni 2010)

HORST HOHENNER

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht

JOHANNES FRÖHLICH

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Erbrecht

STEFAN KOLLERER

Rechtsanwalt

Diplom-Verwaltungswirt (FH)

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ACHIM RIEDEL

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Vertragsanwalt ADAC-Nordbayern

CHRISTOPH MÜLLER

Rechtsanwalt

Im Beraterzentrum Kulmbach

Alte Forstlahmer Str. 22

95326 Kulmbach

Telefon: 09221/973-200

Telefax: 09221/973-280

E-Mail: kulmbach@rae-horn.de

Internet: <http://www.rae-horn.de>

KOOPERATIONSPARTNER:

KULMBACH:

SIEGFRIED SEMBA

Steuerberater

Beraterzentrum Kulmbach

PILSEN / TSCH. REPUBLIK:

DR. VACLAV ZEMAN

Rechtsanwalt



Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

1. Unfall im Homeoffice: Wann liegt ein Arbeitsunfall vor?
2. Kurzarbeit: Urlaubsentgelt darf nicht gekürzt werden
3. Entfernungspauschale: Auch unfallbedingte Krankheitskosten sind abgegolten
4. Berufshaftpflichtversicherung einer Kanzlei: Geldwerter Vorteil für die angestellten Anwälte?
5. Eingabefehler bei Erfassung der Steuererklärung: Offenbare Unrichtigkeit?
6. Keine Umsatzsteuer für platzierungsabhängige Preisgelder
7. Instandhalten der Telefonleitung ist Vermieterpflicht
8. Fiskus haftet als Erbe nur beschränkt
9. Wohnungseigentum: Beschluss über einheitliche Rauchwarnmelder ist zulässig
10. Mietwagen: Ort für Rückgabe ungeeignet – wer haftet für Schäden?
11. Muss ein Immobilienmakler auf steuerliche Folgen hinweisen?
12. Gefahr der Schimmelbildung berechtigt nicht zur Mietminderung
13. Teilzeitarbeit: Ab wann müssen Mehrarbeitszuschläge gezahlt werden?
14. Verfassungsbeschwerden per De-Mail sind unzulässig



1. Unfall im Homeoffice: Wann liegt ein Arbeitsunfall vor?

Ob ein Unfall bei der Arbeit im Homeoffice als Arbeitsunfall anerkannt werden kann, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Wer sich auf dem Weg in das Homeoffice z. B. bei einem Treppensturz verletzt, kann eventuell von einem neuen Urteil des Bundessozialgerichts profitieren.

Hintergrund

Bei einem Sturz auf der Kellertreppe zog sich eine Arbeitnehmerin eine Wirbelsäulenverletzung zu. Im Keller des Hauses, in dem sich die Kellertreppe befand, hatte sie ihre Büroräume. Diese waren als regelmäßiger Arbeitsort mit dem Arbeitgeber vereinbart. Am Unfalltag sollte die Arbeitnehmerin den Geschäftsführer anrufen. Das wollte sie von ihrem Büro im Keller erledigen. Beim Gang auf der Treppe nach unten stürzte sie und verletzte sich. Die Berufsgenossenschaft erkannte den Unfall nicht als Arbeitsunfall an. Ihrer Meinung nach bestand auf der Treppe zwischen privaten und geschäftlich genutzten Räumen kein Versicherungsschutz. Außerdem war der Unfall nicht bei der Ausführung beruflicher Handlungen, sondern bei vorbereitenden Handlungen erfolgt.

Entscheidung

Das Bundessozialgericht entschied anders als die Vorinstanz, dass der Sturz auf einer Kellertreppe zu Hause ein Arbeitsunfall im Homeoffice sein kann. Seiner Ansicht nach können Betriebswege bei einem Arbeitsplatz zu Hause durchaus innerhalb der Wohnung liegen und den privaten und beruflichen Teil des Gebäudes verbinden. Zur Begründung führten die Richter aus: Der vertraglich vereinbarte Arbeitsort war die Wohnung der Arbeitnehmerin. Der Weg in den Keller erfolgte, um einer dienstlichen Weisung des Geschäftsführers Folge zu leisten, nämlich das Telefonat zu führen. Das Telefonat mit dem Geschäftsführer stellte eine Aufgabe im Interesse des Unternehmens dar. Darüber hinaus galt die Außentür hier nicht als Grenze für Betriebswege.



2. Kurzarbeit: Urlaubsentgelt darf nicht gekürzt werden

Ordnet der Arbeitgeber Kurzarbeit an und nimmt ein Arbeitnehmer in dieser Zeit Urlaub, darf die Urlaubsvergütung nicht pauschal wegen der Kurzarbeit gekürzt werden. Arbeitet der Arbeitnehmer jedoch wegen der Kurzarbeit weniger, darf der Arbeitgeber den Urlaub kürzen.

Hintergrund

Der Arbeitnehmer war als Betonbauer beschäftigt. Sein Arbeitgeber ordnete durch Betriebsvereinbarung saisonbedingte Kurzarbeit an. Das Urlaubsentgelt für die vom Arbeitnehmer genommenen Urlaubstage sowie das Urlaubsgeld kürzte er entsprechend dem geltenden Tarifvertrag für das Baugewerbe (BRTV-Bau). Dieser sieht vor, dass bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs der Verdienst infolge von Kurzarbeitszeiten während des Erholungsurlaubs gekürzt werden darf. Vor Gericht forderte der Betonbauer von seinem Arbeitgeber die volle Auszahlung der ihm nach seiner Ansicht zustehenden Urlaubsvergütung samt Zinsen. Er war der Meinung, dass die Kurzarbeitszeiten nicht zu einer Minderung seines Anspruchs auf Urlaubsvergütung führen durften. Das Arbeitsgericht legte den Fall dem Europäischen Gerichtshof vor.

Entscheidung

Der Europäische Gerichtshof entschied, dass Arbeitnehmer unabhängig von früheren Kurzarbeitszeiten während ihres Mindestjahresurlaubs Anspruch auf das normale Arbeitsentgelt haben. Dieses darf nicht einfach gekürzt werden. Nach Unionsrecht hat jeder Arbeitnehmer Anspruch auf einen bezahlten Mindestjahresurlaub von 4 Wochen. Die Zahlung des Urlaubsentgelts soll den Arbeitnehmer während seines Jahresurlaubs finanziell in die gleiche Lage versetzen, wie in den Zeiten geleisteter Arbeit. Der Europäische Gerichtshof hob jedoch hervor, dass der Arbeitgeber dieses Entgelt nur für die Dauer des unionsrechtlich vorgesehenen Mindestjahresurlaubs zahlen muss, nicht aber für den darüber hinaus gehenden Jahresurlaub, der dem Arbeitnehmer nach nationalen Regelungen zusteht. Für den Anspruch auf Urlaub gilt jedoch nicht das Gleiche wie für den Anspruch auf Urlaubsentgelt. Anspruch auf Jahresurlaub erwirbt der Arbeitnehmer nur für Zeiträume tatsächlicher Arbeitsleistung. Daher sind die Ansprüche auf bezahlten Jahresurlaub grundsätzlich anhand der Zeiträume der auf der Grundlage des Arbeitsvertrags tatsächlich geleisteten Arbeit zu berechnen. Im vorliegenden Fall kam der Europäische Gerichtshof deshalb zu dem Ergebnis, dass der Arbeitnehmer aufgrund der Kurzarbeit nach Unionsrecht nur Anspruch auf 2 Urlaubswochen hatte, da er im Jahr 2015 insgesamt 26 Wochen lang nicht arbeitete. Die Bestimmung der exakten Dauer dieser Urlaubszeit obliegt dem nationalen Arbeitsgericht.



3. Entfernungspauschale: Auch unfallbedingte Krankheitskosten sind abgegolten

Bisher konnten Aufwendungen für die Beseitigung von Unfallschäden bei einem Verkehrsunfall auf der Fahrt zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte neben der Entfernungspauschale geltend gemacht werden. Das soll nach einem neuen Finanzgerichtsurteil nicht mehr gelten.

Hintergrund

Die Klägerin hatte einen Autounfall auf dem Weg zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte. In diesem Zusammenhang entstanden diverse Behandlungskosten beim Arzt, die sie selbst tragen musste. Die Kosten machte sie neben der Entfernungspauschale in ihrer Steuererklärung geltend, da es sich ihrer Meinung nach um unfallbedingte Personenkosten und nicht Sachkosten handelte. Der Abzug wurde ihr jedoch vom Finanzamt verwehrt.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht verwehrt der Klägerin den Abzug der Kosten. Die Richter entschieden, dass die Behandlungskosten zwar außergewöhnlich, aber trotzdem durch die Entfernungspauschale abgegolten waren. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt die abgeltende Wirkung der Entfernungspauschale auch für außergewöhnliche Aufwendungen wie Behandlungskosten. Darüber hinaus steht im Gesetz wörtlich, dass von der Entfernungspauschale "sämtliche Aufwendungen" erfasst sind. Deshalb waren die unfallbedingten Personenkosten steuerlich nicht anders zu behandeln als unfallbedingte Sachkosten. Der mit der abgeltenden Regelung verfolgte Zweck der Vereinfachung wird nämlich nur dann erfüllt, wenn auch außergewöhnliche Kosten inbegriffen sind.

4. Berufshaftpflichtversicherung einer Kanzlei: Geldwerter Vorteil für die angestellten Anwälte?

Beiträge, die von einer Anwaltskanzlei zu ihrer eigenen Berufshaftpflichtversicherung gezahlt werden, führen nicht zu Arbeitslohn bei den angestellten Rechtsanwälten. Das gilt selbst dann, wenn der Versicherungsschutz die Mindestversicherungssumme übersteigt und sich ausdrücklich auf die angestellten Anwälte erstreckt.

Hintergrund

Eine Rechtsanwalts-GbR schloss eine eigene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ab, bei der sie als Versicherungsnehmerin auftrat. Der Versicherungsschein enthielt eine Liste mit Namen der Anwälte ihrer Kanzlei, die mitversichert waren. Die GbR wählte einen Versicherungsschutz, der die Mindestversicherungssumme überstieg.



Das Finanzamt erfasst die Versicherungsbeiträge für die angestellten Anwälte als Arbeitslohn und erließ einen entsprechenden Lohnsteuer-Nachforderungsbescheid.

Entscheidung

Das Finanzgericht entschied, dass den angestellten Rechtsanwälten durch die Versicherung kein Arbeitslohn zugewandt worden ist, und stufte die Lohnsteuernachforderung als rechtswidrig ein. Bloße "Reflexwirkungen" der originär eigenbetrieblichen Tätigkeit des Arbeitgebers führen nicht zu Arbeitslohn bei den Arbeitnehmern. Die Erweiterung des Versicherungsschutzes bezweckte vielmehr, dem Arbeitgeber einen möglichst umfassenden Versicherungsschutz für alle bei ihm beschäftigten Personen zu gewähren. Denn nur so können Haftpflichtrisiken aus der unternehmerischen Tätigkeit weitgehend auf den Versicherer abgewälzt werden. Die Ausdehnung des Versicherungsschutzes auf Arbeitnehmer hilft, Spannungen zwischen den Arbeitsparteien zu vermeiden - sie dient also letztlich dem Unternehmenswohl. Zudem hatte die GbR die Versicherungsbeiträge als Versicherungsnehmerin allein gezahlt, die Versicherung war von ihr im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abgeschlossen worden und hatte ihr eigenes Risiko abgedeckt.

5. Eingabefehler bei Erfassung der Steuererklärung: Offenbare Unrichtigkeit?

Ein Eingabefehler bei der Erfassung der Steuererklärung kann zu einer Berichtigung wegen einer offenbaren Unrichtigkeit führen. Das gilt z. B., wenn bei einer auf Papier eingereichten Einkommensteuererklärung die erklärten Veräußerungsgewinne bei der Veranlagung vom Sachbearbeiter nicht erfasst werden.

Hintergrund

Der Kläger erklärte im Rahmen der Einkommensteuererklärung für das Jahr 2011 in der Anlage G einen Verlust als Mitunternehmer sowie einen Veräußerungsgewinn. Er fügte der Erklärung die Berechnung des Veräußerungsgewinns sowie den Veräußerungsvertrag bei. Bei der Veranlagung ließ das Finanzamt den Verlust unberücksichtigt und fertigte einen entsprechenden Vermerk auf der Anlage G. Auch der Veräußerungsgewinn blieb außer Ansatz, es erfolgte jedoch hierzu kein Vermerk auf der Anlage G. Nachdem die Mitteilung über den Verlust eingegangen war, erließ das Finanzamt einen geänderten Einkommensteuerbescheid. Der Veräußerungsgewinn blieb erneut außen vor. Erst bei der Bearbeitung der Einkommensteuererklärung für das Jahr 2014 stellte es den Nichtansatz fest. Der Einkommensteuerbescheid 2011 wurde wegen einer offenbaren Unrichtigkeit berichtigt. Dagegen wendet sich der Kläger mit seiner Klage.



Entscheidung

Das Finanzgericht entschied, dass das Finanzamt den Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2011 wegen einer offenbaren Unrichtigkeit ändern durfte. Verwaltungsakts aus Versehen vom offensichtlich gewollten materiellen Regelungsinhalt abweicht. Es muss sich also um einen Fehler handeln, der in einem sonstigen unbewussten, gedankenlos-gewohnheitsmäßigen, unwillkürlichen Vertun besteht, also z. B. einem Übersehen, falschen Ablesen oder Übertragen, Vertauschen oder Vergessen. Dagegen zählen zu den offenbaren Unrichtigkeiten nicht Fehler bei der Auslegung oder Anwendung einer Rechtsnorm, eine unrichtige Tatsachenwürdigung oder die unzutreffende Annahme eines in Wirklichkeit nicht vorliegenden Sachverhalts. Gemessen an diesen Grundsätzen stand für das Gericht fest, dass die Nichterfassung des Veräußerungsgewinns eine offenbare Unrichtigkeit darstellte. Es lag weder ein Rechtsirrtum noch eine mangelnde Sachaufklärung vor. Für jeden unvoreingenommenen Dritten war bei Einsichtnahme in die Steuerakten ersichtlich, dass der Veräußerungsgewinn ohne erkennbaren Grund nicht erfasst worden ist. Deshalb lag ein bloßer mechanischer Erfassungsfehler vor.

6. Keine Umsatzsteuer für platzierungsabhängige Preisgelder

Wird einem Pferdeeigentümer als Gegenleistung für die Teilnahme an einem Pferderennen ein platzierungsabhängiges Preisgeld gezahlt, unterliegt diese Leistung nicht der Umsatzsteuer. Der Bundesfinanzhof ändert mit diesem Urteil seine bisherige Rechtsprechung.

Hintergrund

Die Klägerin war eine GmbH, deren Zweck u. a. in Kauf, Verkauf und Ausbildung von Pferden sowie in der sportlichen Förderung von Reitern bestand. A war alleinige Gesellschafterin und nahm selbst aktiv am Turniersport teil. Die GmbH erklärte für die Jahre 2007 bis 2010 Umsätze aus Verkaufserlösen sowie Preisgeldern. Aus dem Verkauf von Pferden und Fahrzeugen machte sie Vorsteuern geltend. Das Finanzamt wertete die Tätigkeit als Liebhaberei und versagte deshalb den Vorsteuerabzug. Das Finanzgericht wies die Klage ab. Seiner Ansicht nach beruhten die Vorsteuerbeträge auf ertragsteuerlich nicht abziehbaren Repräsentationsaufwendungen.



Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die Turnierteilnahme bei platzierungsabhängigem Preisgeld keine unternehmerische Tätigkeit darstellt. Eine "Leistung gegen Entgelt" setzt einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Leistung und empfangener Gegenleistung voraus. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs stellt die Teilnahme an einem Pferderennen keine gegen Entgelt erbrachte Dienstleistung dar, wenn für die Teilnahme weder ein Antrittsgeld noch eine andere unmittelbare Vergütung, sondern nur ein von einer erfolgreichen Platzierung abhängiges Preisgeld gezahlt wird. Wegen der Ungewissheit einer Zahlung fehlt es an einem hinreichenden Zusammenhang zwischen der erbrachten Dienstleistung und der ggf. erhaltenen Zahlung. Die Steuerbarkeit der von der GmbH empfangenen Preisgelder hing deshalb davon ab, ob sie ausschließlich im Erfolgsfall gezahlt wurden oder ob die vereinnahmten Beträge auf platzierungsunabhängigen und damit steuerbaren Vergütungen (z. B. Antrittsgeldern) beruhten. Der Bundesfinanzhof hob das Finanzgerichtsurteil auf, da dieses auf der Steuerbarkeit aller Umsätze der GmbH aus der Teilnahme an Pferderennen beruhte. Der Fall wurde an das Finanzgericht zurückverwiesen.

7. Instandhalten der Telefonleitung ist Vermieterpflicht

Ist in einer Mietwohnung von Beginn des Mietverhältnisses an ein Telefonanschluss vorhanden, muss der Vermieter für dessen Instandhaltung und Reparatur sorgen.

Hintergrund

Das Mietverhältnis begann im Jahr 2011. Seit dessen Beginn verfügte die Wohnung über einen Telefonanschluss. Die entsprechende Telefonleitung verlief vom Hausanschluss durch einen Keller zur Wohnung. Seit dem Jahr 2015 war die Telefonleitung defekt. Die Mieterin konnte deshalb nicht mehr telefonieren und das Internet nutzen. Sie forderte den Vermieter auf, die Leitung zwischen dem Hausanschluss und ihrer Wohnung instand zu setzen. Dem kam der Vermieter jedoch nicht nach.

Entscheidung

Die Klage der Mieterin hatte Erfolg. Das Gericht entschied, dass der Vermieter die Telefonleitung instand setzen muss. Denn der Vermieter muss die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Nach der Verkehrsanschauung kann der Mieter einer Wohnung erwarten, dass die Räume einen Standard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete sowie eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen.



Ist eine Wohnung wie im vorliegenden Fall mit einer sichtbaren Telefondose ausgestattet, umfasst der vertragsmäßige Zustand auch einen funktionsfähigen Telefonanschluss. Dazu gehört die Möglichkeit für den Mieter, den Anschluss nach Abschluss eines Vertrags mit einem Telefonanbieter ohne Weiteres nutzen zu können. Der Vermieter musste also die Leitung nicht nur dem Mieter überlassen, sondern diese auch in einem vertragsgemäßen Zustand halten bzw. diesen bei einem Defekt wiederherstellen.

8. Fiskus haftet als Erbe nur beschränkt

Beerbt der Fiskus einen verstorbenen Wohnungseigentümer, haftet er grundsätzlich nur mit dem Nachlass. Das gilt auch für nach dem Erbfall fällig werdende oder begründete Hausgeldschulden.

Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer hatte seine Wohnung vermietet. Nachdem er im Jahr 2006 gestorben war, wurde er vom Land Sachsen als gesetzlicher Alleinerbe beerbt. Das Land zog bis Januar 2007 die Mieten ein und zahlte bis März 2007 das Hausgeld. Ab Februar 2007 stand die Wohnung leer. Im Juli 2009 wurde über den Nachlass des verstorbenen Eigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet. Schließlich wurde die Wohnung auf Betreiben der Wohnungseigentümergeinschaft im April 2011 zwangsversteigert. In der Zwischenzeit erwirkte die Wohnungseigentümergeinschaft gegen das Land 3 Anerkenntnisurteile über die Hausgelder für einen Zeitraum ab 2009, aus denen die Zwangsvollstreckung betrieben wurde. Das Land wollte erreichen, dass die Zwangsvollstreckung in sein nicht zum Nachlass gehörendes Vermögen für unzulässig erklärt wird. Vor dem Landgericht hatte die Klage keinen Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Land als Erbe nur beschränkt haftet und hob das Urteil des Landgerichts auf. Bei den Hausgeldschulden handelte es sich nicht um Eigenverbindlichkeiten des Landes Sachsen. Vielmehr lagen Nachlassverbindlichkeiten vor. Andere Erben als der Fiskus haften für die nach dem Erbfall fällig werdenden Hausgeldschulden mit ihrem eigenen Vermögen, wenn sie die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist. Dies gilt jedoch nicht für den zum gesetzlichen Alleinerben berufenen Fiskus, denn dieser kann die Erbschaft nicht ausschlagen. Normalerweise kommt der Fiskus deshalb bei seinen Handlungen nur seiner gesetzlichen Aufgabe nach, den Nachlass abzuwickeln. Lediglich wenn der Fiskus seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt, er also zu erkennen gibt, die Wohnung zu eigenen Zwecken nutzen zu wollen, ist es gerechtfertigt, die Hausgeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen ist. Dies war hier aber nicht der Fall.



9. Wohnungseigentum: Beschluss über einheitliche Rauchwarnmelder ist zulässig

Ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, alle Wohnungen mit einheitlichen Rauchwarnmeldern auszustatten, gilt auch für die Eigentümer, die schon selbst Rauchwarnmelder installiert haben.

Hintergrund

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen in einer Eigentümersammlung, dass die Installation und die Wartung von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen an eine Fachfirma übertragen werden sollen. Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Prüfung über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Die Eigentümer mehrerer Wohnungen wenden sich mit einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss, da sie in ihren Wohnungen bereits Rauchwarnmelder installiert hatten. Deshalb wollten sie von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof beanstandete den Beschluss über die einheitlichen Rauchwarnmelder in allen Wohnungen nicht, sodass die Klage keinen Erfolg hatte. Die Wohnungseigentümer konnten auch eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma beschließen, obwohl eigentlich der unmittelbare Besitzer und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherstellen muss. Der Beschluss entsprach insbesondere ordnungsmäßiger Verwaltung, denn indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude "in eine Hand" gelegt wurden, war ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Die Rauchwarnmelder entsprachen den einschlägigen DIN-Normen und wurden durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet. Diese Regelung minimierte zudem versicherungsrechtliche Risiken. Individuelle Lösungen hätten zur Unübersichtlichkeit geführt und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter. Denn er hätte prüfen müssen, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt waren. Das konnte zu Lücken in der Gebäudesicherheit führen. Deshalb haben die Wohnungseigentümer das ihnen eingeräumte Ermessen nicht überschritten, als sie den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der Pflicht zum Einbau und zur Wartung von Rauchwarnmeldern wählten. Demgegenüber war die finanzielle Mehrbelastung von Wohnungseigentümern, die ihre Wohnung schon mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, zu vernachlässigen.



10. Mietwagen: Ort für Rückgabe ungeeignet – wer haftet für Schäden?

Gibt die Mietwagenfirma als Rückgabeort Tiefgaragenplätze an, dürfen sie nicht zu niedrig für den Mietwagen sein. Für bei der Rückgabe entstandene Schäden haftet sie sonst allein.

Hintergrund

Eine Mietwagenfirma gab als Rückgabeort eine Tiefgarage an. Der Beklagte, der einen 2,66 Meter hohen Transporter bei der Firma geliehen hatte, fuhr in die Tiefgarage ein und übersah auf dem Weg in den hinteren Teil der Garage, dass die zulässige Durchfahrthöhe dort nur 1,98 Meter betrug. Da die Decke zu niedrig für den gemieteten Transporter war, blieb der Beklagte mit dem Mietlaster hängen und das Dach des Fahrzeugs wurde eingedrückt. Der Autovermieter verlangte wegen grober Fahrlässigkeit einen anteiligen Schadensersatz in Höhe von 3.061,41 EUR. Der Beklagte war dagegen der Ansicht, dass ihm lediglich eine einfache Fahrlässigkeit vorgeworfen werden konnte und er wegen der vereinbarten Haftungsbegrenzung keinen Schadensersatz leisten musste.

Entscheidung

Vor dem Amtsgericht bekam der Beklagte recht. Die Richter sahen nur eine einfache Fahrlässigkeit als gegeben an. Zum einen hatte der Autovermieter dem Beklagten die Tiefgarage explizit als Rückgabeplatz für den von ihm gemieteten Transporter genannt. Und das, obwohl sie gar nicht dazu geeignet war, das Fahrzeug dort ordnungsgemäß abzugeben. Wegen der geringen Durchfahrthöhe waren die Parkplätze des Autovermieters nicht für den gemieteten Transporter erreichbar. Zwar gab es in der Garage eine gut sichtbare Durchfahrtsbeschränkung für den hinteren Teil der Tiefgarage. Dieses hätte der Beklagte mit der erforderlichen Sorgfalt erkennen können, sodass er sich einen Fahrlässigkeitsvorwurf machen lassen musste. Dabei musste jedoch berücksichtigt werden, dass der Beklagte im Vertrauen auf die Anweisung der Autovermietung nur der Beschilderung gefolgt war, die die Parkplätze des Autovermieters auswies. Dass er die geänderte Höhenbegrenzung übersah, wertete das Gericht lediglich als einfache Fahrlässigkeit, sodass der Beklagte keinen anteiligen Schadensersatz leisten musste.



11. Muss ein Immobilienmakler auf steuerliche Folgen hinweisen?

Ein Verkäufer einer Immobilie kann von einem Immobilienmakler keinen Schadensersatz verlangen, wenn keine Beratung bezüglich steuerrechtlicher Fragen im Zusammenhang mit dem vermittelten Vertrag vereinbart ist.

Hintergrund

Die Klägerin kaufte Anfang 2004 ein Anwesen mit 8 vermieteten Wohnungen für 170.000 EUR. Durch die Vermittlung einer Maklerin verkaufte sie das Anwesen im Juli 2013 für 295.000 EUR. Da der Verkauf innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist erfolgte, erhob das Finanzamt auf den Veräußerungsgewinn insgesamt rund 48.000 EUR Einkommensteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag. Die Klägerin meinte, dass die Maklerin sie vor Abschluss des Kaufvertrags darauf hätte hinweisen müssen, dass ein innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb des Anwesens bei seiner Veräußerung erzielter Gewinn grundsätzlich einkommensteuerpflichtig ist. Sie verlangte deshalb Schadensersatz in Höhe der gezahlten Steuern.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Maklerin keinen Schadensersatz zahlen muss. Denn sie war nicht verpflichtet, die Klägerin auf die Spekulationsfrist hinzuweisen. Zwar können sich aus einem Maklervertrag bestimmte Aufklärungs- und Beratungspflichten ergeben. Der Makler muss insbesondere seinen Auftraggeber nicht nur über das aufklären, was unerlässlich ist, um diesen vor Schaden zu bewahren. Eine Aufklärungspflicht besteht auch bezüglich aller ihm bekannten Umstände, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können. Den Makler trifft jedoch keine Pflicht, steuerrechtliche Fragen im Zusammenhang mit dem vermittelten Vertrag zu prüfen und den Auftraggeber über die steuerlichen Aspekte des Geschäfts aufzuklären. Makler sind zwar gemäß § 4 Nr. 5 StBerG berechtigt, zu einschlägigen steuerlichen Fragen Auskünfte zu geben und zu beraten. Sie sind dazu aber gegenüber dem Auftraggeber nach dem Maklervertrag grundsätzlich nicht verpflichtet. Etwas anderes gilt ausnahmsweise etwa dann, wenn sich der Makler hinsichtlich bestimmter Steuerfragen als Fachmann ausgibt. Außerdem muss der Makler den Auftraggeber dann, wenn dieser hinsichtlich vertragsrelevanter Umstände erkennbar rechtlicher Belehrung bedarf, anraten, insoweit fachmännischen Rat einzuholen. Diese Ausnahmefälle lagen jedoch hier nicht vor. Insbesondere musste die Maklerin nicht deshalb auf die Spekulationsfrist hinweisen, weil es sich um eine von der Auftraggeberin nicht eigengenutzte Immobilie handelte. Das reichte für sich gesehen nicht aus, um eine Aufklärungspflicht anzunehmen.



12. Gefahr der Schimmelbildung berechtigt nicht zur Mietminderung

**Auch wenn in einer Wohnung aufgrund einer heute nicht mehr zeitgemäßen Bau-
substanz die Gefahr besteht, dass Schimmel auftreten kann, berechtigt dies
nicht zu einer Mietminderung.**

Hintergrund

Die vermieteten Wohnungen wurden in den Jahren 1968 und 1971 erbaut. Die Mieter bemängelten, dass es aufgrund der Bauweise der Wohnungen Wärmebrücken gab. Deshalb bestand insbesondere an den Außenwänden die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Sie verlangen deshalb Minderung und Kostenvorschuss für eine Mängelbeseitigung. Vor dem Landgericht hatten die Klagen Erfolg. Denn nach Ansicht der Richter durften die Mieter einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens erwarten, der heutigen Maßstäben gerecht wird. In beiden Wohnungen bestand aufgrund der baulichen Gegebenheiten ein konkretes Risiko der Schimmelbildung, die mit dem üblichen Lüftungs- und Heizverhalten nicht zu verhindern war. Es kam nicht darauf an, ob tatsächlich Schimmel auftrat.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof war mit der Entscheidung des Landgerichts nicht einverstanden und hob sie auf. Die Wärmebrücken in den Außenwänden stellten keinen Sachmangel einer Mietwohnung dar. Denn dieser Zustand stand mit den Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang, die bei der Errichtung des Gebäudes galten. Ein Mangel, der den Mieter zur Minderung berechtigt und diesem einen Anspruch auf Mängelbeseitigung gibt, setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Wenn nichts anderes vereinbart ist, kann der Mieter erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Soweit es technische Normen gibt, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Hierbei ist grundsätzlich der Maßstab entscheidend, der bei der Errichtung des Gebäudes gültig war. Da 1968 bzw. 1971 eine Wärmedämmung noch nicht vorgeschrieben war, waren Wärmebrücken ein allgemein üblicher Bauzustand. Die Wärmebrücken der Wohnungen waren daher hier kein Sachmangel. Dem vom Landgericht verlangten Standard, der "Grundsätzen zeitgemäßen Wohnens" entsprach, erteilte der Bundesgerichtshof damit eine klare Absage.



13. Teilzeitarbeit: Ab wann müssen Mehrarbeitszuschläge gezahlt werden?

Teilzeitbeschäftigte können bereits ab Überschreitung des individuell vereinbarten Teilzeit-Arbeitsvolumens Mehrarbeitszuschläge beanspruchen, nicht erst wenn die Arbeitszeit von Vollzeitbeschäftigten überschritten wird.

Hintergrund

Die Klägerin war bei der Beklagten in Teilzeit tätig. Der für das Arbeitsverhältnis geltende Manteltarifvertrag regelte u. a. Mehrarbeitszuschläge. Die Beklagte hatte zwar die Grundvergütung geleistet, aber keine Mehrarbeitszuschläge gewährt, weil die Arbeitszeit der Klägerin nicht die einer Vollzeittätigkeit überschritt. Die Klägerin verlangte dagegen Mehrarbeitszuschläge für die Arbeitszeit, die über die vereinbarte Arbeitszeit hinausging.

Entscheidung

Das Bundesarbeitsgericht gab der Klägerin recht und wies die Revision der Beklagten zurück. Die Auslegung des Tarifvertrags ergab nach Ansicht der Richter, dass Teilzeitbeschäftigte mit vereinbarter Jahresarbeitszeit einen Anspruch auf Mehrarbeitszuschläge für die Arbeitszeit hatten, die über ihre individuell festgelegte Arbeitszeit hinausgingen. Zu vergleichen waren die einzelnen Entgeltbestandteile, nicht die Gesamtvergütung. Teilzeitbeschäftigte würden nach Meinung des Bundesarbeitsgerichts benachteiligt, wenn die Zahl der Arbeitsstunden, von der an ein Anspruch auf Mehrarbeitsvergütung entsteht, nicht proportional zu ihrer vereinbarten Arbeitszeit vermindert würde. Die Klägerin hatte deshalb Anspruch auf Vergütung der Mehrarbeit ab Überschreitung des individuell vereinbarten Teilzeit-Arbeitsvolumens.



14. Verfassungsbeschwerden per De-Mail sind unzulässig

Das Bundesverfassungsgericht akzeptiert Verfassungsbeschwerden weder per E-Mail noch per De-Mail. Seiner Ansicht nach ist hierbei das Schriftformerfordernis nicht erfüllt.

Hintergrund

Ein Rechtsanwalt reichte eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht elektronisch per De-Mail ein. Er ging davon aus, dass dies zulässig war, da das höchste deutsche Gericht über eine De-Mail-Adresse verfügte.

Entscheidung

Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass die per De-Mail eingereichte Verfassungsbeschwerde unzulässig war und nahm deshalb die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an. Zur Begründung führten die Richter aus: Die De-Mail genüge nicht dem Schriftformerfordernis, das für die Verfassungsbeschwerde eine Zulässigkeitsvoraussetzung ist. Die De-Mail-Adresse diene ausschließlich der Abwicklung von Verwaltungsangelegenheiten, nicht aber als Kommunikationsmittel für gerichtlich relevante Schriftsätze. Die De-Mail soll als technisch eigenständiges Kommunikationsmittel einen deutlich sicheren Weg zur Datenübermittlung als die gewöhnliche E-Mail eröffnen. Von Datenschützern wird jedoch die angebliche Sicherheit De-Mail stark in Zweifel gezogen. Durch die fehlende "Ende zu Ende Verschlüsselung" seien Hackerangriffe ohne Weiteres möglich. Als Kommunikationsmittel zwischen Behörden in datenschutzrechtlich relevanten Bereichen, beispielsweise bei Polizei und Geheimdiensten, aber auch bei den Gerichten, sei keine ausreichende Datensicherheit gewährleistet. Wohl auch vor diesem Hintergrund hat das höchste deutsche Gericht das Schriftformerfordernis für die Einlegung einer Verfassungsbeschwerde eng ausgelegt. Weder eine E-Mail noch eine De-Mail reichen für einen körperlichen Eingang beim Gericht aus und entsprechen damit nicht dem Schriftformerfordernis.