

„Wenige Menschen sind weise genug, nützlichen Tadel verräterischem Lob vorzuziehen.“

François de La Rochefoucauld (1613-1680), französischer Moralist, Aphoristiker

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

September 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Wegfall des Betriebsausgabenabzugs der Gewerbesteuer infrage gestellt.....	2
2	Nachweis der Zwangsläufigkeit von bestimmten Aufwendungen im Krankheitsfall.....	2
3	Steuerliche Berücksichtigung von Unfall-, Haftpflicht- und Risikolebensversicherungen verfassungskonform?.....	2
4	Bauzeitinsen können auch bei Überschusseinkünften Herstellungskosten sein	3
5	Erstattungsinsen nicht notwendig steuerbar	3
6	Berufliche Veranlassung der doppelten Haushaltsführung auch bei Wohngemeinschaft.....	4
7	Doppelbelastung aus Grunderwerb- und Umsatzsteuer	4
8	Aushangpflichten für Arbeitgeber.....	5
9	Unwirksamkeit von Klauseln in Lebens- und Rentenversicherungsverträgen	5
10	Reiserücktrittskostenversicherung bei Online-Verkauf von Flugscheinen	6
11	Gesetz gegen Kostenfallen zum 01.08.2012 in Kraft getreten.....	6
12	Ärzte müssen sich weiterbilden	6
13	Auflösungsklage bei Zwei-Personen-GmbH	7
14	Beitragshaftung für Subunternehmer.....	7
15	Nichtzahlung der Miete wegen angeblichem Mietmangel.....	7
16	Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung von erhöhter Miete.....	8
17	Kurz notiert	8
	17.1 Mit Wohnrecht belegte Immobilie ist verwertbares Vermögen:	8
	17.2 Fälligkeitstermine.....	9
18	In eigener Sache	9

1 Wegfall des Betriebsausgabenabzugs der Gewerbesteuer infrage gestellt

Seit dem Veranlagungszeitraum 2008 besteht für die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen ein Betriebsausgabenabzugsverbot. Davor konnte die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe abgezogen werden.

In seiner Entscheidung vom 29.2.2012 kam das Finanzgericht Hamburg zu dem Entschluss, dass die Nichtabziehbarkeit der Gewerbesteuer bei der Gewinnermittlung wohl noch verfassungsgemäß ist. Die zugelassene Revision ist nunmehr vor dem Bundesfinanzhof (BFH) unter dem Aktenzeichen I R 21/12 anhängig.

Anmerkung: Inwieweit die Revision vor dem BFH Erfolg haben wird, kann nicht eingeschätzt werden. Betroffene Steuerpflichtige können gegen die Steuerbescheide Einspruch einlegen und ein Ruhen des Verfahrens beantragen.

2 Nachweis der Zwangsläufigkeit von bestimmten Aufwendungen im Krankheitsfall

Die Einkommensteuer wird auf Antrag ermäßigt, wenn einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands erwachsen (sog. außergewöhnliche Belastung).

Hierzu können auch Aufwendungen im Krankheitsfall gehören. Bestimmte Krankheitskosten, bei denen die medizinische Notwendigkeit nicht offensichtlich ist, dürfen allerdings nur noch berücksichtigt werden, wenn der Steuerpflichtige ihre Zwangsläufigkeit im Vorfeld – z. B. durch ein amtsärztliches Gutachten – nachweist.

Eine entsprechende gesetzliche Regelung hat der Gesetzgeber durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 eingeführt. Er hat damit auf die Änderung einer langjährigen Rechtsprechung reagiert. Der Bundesfinanzhof hatte 2010 dem seit jeher verlangten formellen Nachweis mangels einer gesetzlichen Grundlage eine Absage erteilt. Er hat jetzt jedoch mit Urteil vom 19.4.2012 entschieden, dass die vom Gesetzgeber eingeführten formellen Anforderungen an den Nachweis bestimmter Krankheitskosten (für deren Anerkennung als außergewöhnliche Belastung) verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sind. Auch der Umstand, dass die neuen Nachweisregelungen rückwirkend in allen noch offenen Fällen anzuwenden sind, ist verfassungsrechtlich unbedenklich; darin liegt nach seiner Auffassung keine unzulässige Rückwirkung.

Anmerkung: Es wird also nach wie vor notwendig sein, entsprechende Belege zu sammeln, um die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

3 Steuerliche Berücksichtigung von Unfall-, Haftpflicht- und Risikolebensversicherungen verfassungskonform?

In einem vor dem baden-württembergischen Finanzgericht anhängigen Verfahren wird die Streitfrage zu klären sein, ob die im Einkommensteuergesetz (EStG) festgelegte Regelung des Sonderausgabenabzugs verfassungskonform ist. Nach dieser Vorschrift ist der Abzug von Sonderausgaben (d. h. insbesondere über das sozialhilfegleiche Versorgungsniveau hinausgehende Kranken- und Pflege-, Unfall-, Haftpflicht- und Risikolebensversicherungen) nicht mehr möglich, wenn die Aufwendungen für sozialhilfegleiche Kranken- und Pflegeversicherungen, die abgezogen werden können, die im EStG vorgesehenen Höchstbeträge übersteigen.

Anmerkung: Durch die Neuregelungen des Bürgerentlastungsgesetzes können ab 2010 geleistete Beiträge zur (Basis-)Kranken- und Pflegeversicherung in vollem Umfang als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Demgegenüber sind die Beiträge zu weiteren Versicherungen, die nicht zur Basisabsicherung dienen, nur beschränkt abzugsfähig. Hierfür wurde vom Gesetzgeber ein erhöhtes Abzugsvolumen in Höhe von 1.900 € bzw. 2.800 € (Ledige/Verheiratete) eingeführt.

Mit Urteil vom 16.11.2011 hat der Bundesfinanzhof diese Regelung des Gesetzgebers bestätigt. Er kann keinen Verstoß gegen das sog. „subjektive Nettoprinzip“ feststellen. Gegen diese Entscheidung ist jedoch Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht unter dem Aktenzeichen 2 BvR 598/12 eingelegt worden. Betroffene Steuerpflichtige können Einspruch gegen den Steuerbescheid einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen.

4 Bauzeitinsen können auch bei Überschusseinkünften Herstellungskosten sein

Sind Bauzeitinsen während der Herstellungsphase nicht als (vorab entstandene) Werbungskosten abziehbar, können sie in die Herstellungskosten einbezogen werden, wenn das fertiggestellte Gebäude durch Vermietung genutzt wird.

So entschied der Bundesfinanzhof (BFH) durch Urteil vom 23.5.2012 in einem Fall, in dem der Steuerpflichtige ein Mehrfamilienhaus errichtete, es zunächst verkaufen wollte, es dann aber aufgrund einer neuen Entscheidung ab Fertigstellung vermietete. Solange das Gebäude veräußert werden sollte, waren die während der Bauphase anfallenden Finanzierungsaufwendungen keine vorab entstandenen Werbungskosten. Die Frage stellte sich aber, ob sie insoweit in die Herstellungskosten und damit in die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung (AfA) einbezogen werden konnten.

Der BFH bejahte diese Frage. Das Handelsgesetzbuch (HGB) erlaubt den Ansatz von Bauzeitinsen, also von Zinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Allerdings gelten die Vorschriften des HGB zunächst nur für bilanzierende Steuerpflichtige. Ihr handelsrechtliches Einbeziehungswahlrecht wird auch einkommensteuerrechtlich anerkannt. Die AfA sind für den Bereich der Überschusseinkünfte indes nach den gleichen Grundsätzen wie für die Gewinneinkünfte zu bestimmen. Da Systematik und Zweck des Gesetzes keine unterschiedliche Auslegung gebieten, können Bauzeitinsen ganz unabhängig von den während der Herstellungsphase verfolgten Zwecken in die AfA-Bemessungsgrundlage einbezogen werden, wenn der Steuerpflichtige das fertiggestellte Gebäude dazu nutzt, Einkünfte aus Vermietung zu erzielen.

5 Erstattungszinsen nicht notwendig steuerbar

Das Finanzgericht Münster (FG) hat in zwei Urteilen vom 10.5.2012 klargestellt, dass Zinsen, die der Fiskus auf Steuererstattungen zahlt (sog. Erstattungszinsen), ungeachtet der durch das Jahressteuergesetz 2010 eingefügten Neuregelung nicht steuerbar sind. Dies gilt nach seiner Auffassung auch dann, wenn die Erstattungszinsen in Zeiträumen angefallen sind, in denen vom Steuerpflichtigen gezahlte Nachzahlungszinsen als Sonderausgaben abziehbar waren.

In den Streitfällen hatten Steuerpflichtige Erstattungszinsen in erheblicher Höhe erhalten. Zugleich hatten sie in ihrer Steuererklärung auch Nachzahlungszinsen geltend gemacht. Das Finanzamt besteuerte die Erstattungszinsen als Einkünfte aus Kapitalvermögen und berücksichtigte die Nachzahlungszinsen als Sonderausgaben. Im Jahr 2010 beantragten die Steuerpflichtigen unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundesfinanzhofes vom 15.6.2010 die Erstattungszinsen steuerfrei zu stellen.

Das FG gab den Steuerpflichtigen recht. Der Gesetzgeber habe im Einkommensteuergesetz (EStG) die Grundentscheidung getroffen, Erstattungszinsen zur Einkommensteuer dem nicht steuerbaren Bereich zuzuweisen.

Anmerkung: Als Reaktion auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes hat der Gesetzgeber durch das Jahressteuergesetz 2010 eine neue Regelung im EStG eingefügt, die die Erstattungszinsen ausdrücklich – und rückwirkend – den Einkünften aus Kapitalvermögen zuordnet. Darauf kommt es nach Auffassung des FG nicht an. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache hat das Gericht die Revision zum BFH zugelassen.

6 Berufliche Veranlassung der doppelten Haushaltsführung auch bei Wohngemeinschaft

Zu den Werbungskosten gehören auch notwendige Mehraufwendungen, die einem Arbeitnehmer wegen einer aus beruflichem Anlass begründeten doppelten Haushaltsführung entstehen, und zwar unabhängig davon, aus welchen Gründen die doppelte Haushaltsführung beibehalten wird. Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungsort wohnt.

Die Lebensführung des Steuerpflichtigen am Beschäftigungsort ist nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 28.3.2012 einkommensteuerrechtlich grundsätzlich unerheblich. Die doppelte Haushaltsführung ist deshalb auch dann beruflich veranlasst, wenn der Steuerpflichtige den Zweithaushalt am Beschäftigungsort in einer Wohngemeinschaft einrichtet. Es spielt also keine Rolle, ob der Arbeitnehmer diesen zweiten Haushalt allein führt oder gemeinsam mit Freunden oder Arbeitskollegen. Das Einkommensteuerrecht sieht insoweit keine weitere Motivforschung für die gewählte Wohnform am Beschäftigungsort vor.

Erst wenn sich der Mittelpunkt seiner Lebensinteressen an den Beschäftigungsort verlagert und die Wohnung dort zum Ort der eigentlichen Haushaltsführung wird, entfällt deren berufliche Veranlassung als Wohnung am Beschäftigungsort.

7 Doppelbelastung aus Grunderwerb- und Umsatzsteuer

In einem vom Finanzgericht Niedersachsen (FG) entschiedenen Fall erwarb ein junges Bauherrenehepaar ein unbebautes Grundstück. Zwei Wochen danach schloss es mit einem Bauunternehmen einen Bauvertrag über eine Doppelhaushälfte, in dem der Bauträger Umsatzsteuer auswies, die die Kläger als Endverbraucher jedoch nicht als Vorsteuer in Abzug bringen konnten. Das Finanzamt legte als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht nur den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück, sondern auch die Bausumme für das herzustellende Gebäude zugrunde.

Das FG stellt jedoch zugunsten des Steuerpflichtigen fest, dass die Aufwendungen aus einem Bauerrichtungsvertrag, der im Zusammenhang mit dem Erwerb eines unbebauten Grundstücks abgeschlossen wird und der für den Bauherrn eine Umsatzsteuerbelastung auslöst, nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt. Entsprechend sei Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer lediglich der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück.

Das FG hatte die Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen, der das Urteil nunmehr aufhob und folgende Entscheidung traf: Das Vorliegen eines einheitlichen Erwerbsgegenstands wird indiziert, wenn der Veräußerer aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot annimmt. Dies gilt auch, wenn das Angebot nach Abschluss des Kaufvertrags unwesentlich geändert wird. Ein einheitlicher Erwerbsgegenstand kann aufgrund besonderer Umstände auch vorliegen, wenn der Käufer das Angebot erst 19 Monate nach Abschluss des Kaufvertrags annimmt.

8 Aushangpflichten für Arbeitgeber

Arbeitgeber sind verpflichtet, ihre Arbeitnehmer über arbeitsschutzrelevante Gesetze zu informieren. Je nach Regelung soll dies in geeigneter Weise durch Auslegen, Aushängen oder Bekanntmachung geschehen.

Eine Pflicht zum Aushang oder zur Auslage entsteht insbesondere dann, wenn in der Arbeitsstätte Gesetze, Verordnungen oder Vorschriften anzuwenden sind, die Aushangs- oder Auslagebestimmungen enthalten.

Manche Aushangs-/Auslagepflichten sind an die Beschäftigungszahl geknüpft. So sind das Arbeitszeitgesetz und die Unfallverhütungsvorschriften (je nach Branche) bereits bei regelmäßig beschäftigten Arbeitnehmern auszuhängen bzw. bekannt zu geben. Das Jugendarbeitsschutzgesetz ist bei Beschäftigung mindestens eines Jugendlichen und das Mutterschutzgesetz erst bei einer regelmäßigen Beschäftigung von mehr als drei Frauen bekannt zu geben.

In jedem Fall muss für den Mitarbeiter die Möglichkeit bestehen, ohne Schwierigkeiten den jeweiligen Inhalt zu erfahren. Üblicherweise erfolgt ein Aushang an einem sog. Schwarzen Brett an einer allgemein zugänglichen Stelle des Betriebes.

Anmerkung: Ein Verstoß gegen die Aushangspflicht kann mit einer Geldbuße von bis zu 2.500 € geahndet werden. Hinzu kommen i. d. R. noch die Kosten eines Verfahrens, die der Arbeitgeber zu tragen hat.

9 Unwirksamkeit von Klauseln in Lebens- und Rentenversicherungsverträgen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 25.7.2012 über die Wirksamkeit von Versicherungsbedingungen u. a. betreffend die Rückkaufswerte, den Stornoabzug sowie die Verrechnung von Abschlusskosten (sog. Zillmerung) entschieden. Betroffen sind Klauseln in Allgemeinen Versicherungsbedingungen für eine kapitalbildende Lebensversicherung, eine aufgeschobene und eine fondsgebundene Rentenversicherung für den Fall der Kündigung sowie der Umwandlung in eine beitragsfreie Versicherung.

Der BGH kam zu dem Entschluss, dass Bedingungen, nach welchen die Abschlusskosten, bei denen es sich zu einem erheblichen Teil um Vermittlungsprovisionen handelt, mit den ersten Beiträgen verrechnet werden, eine unangemessene Benachteiligung des Versicherungsnehmers darstellen und deshalb unwirksam sind. Die Zillmerung führt dazu, dass Versicherungsnehmer, die ihren Vertrag bereits nach wenigen Jahren und vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit kündigen, nur einen geringen oder gegebenenfalls gar keinen Rückkaufswert erhalten.

Wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot hat das Gericht ferner Klauseln für unwirksam erklärt, die nicht hinreichend deutlich zwischen dem im Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik zu berechnenden Rückkaufswert einerseits und andererseits dem sog. Stornoabzug, der vereinbart und angemessen sein muss, differenzieren.

Wegen unangemessener Benachteiligung des Versicherungsnehmers sind ferner Bestimmungen unwirksam, die vorsehen, dass dem Versicherungsnehmer nach allen Abzügen verbleibende Beträge unter 10 € nicht erstattet werden.

Schließlich hat der BGH entschieden, dass der Versicherer sich nicht nur bei der Abwicklung bestehender Verträge, sondern auch bei deren Neuabschluss nicht auf die für unwirksam erklärten Klauseln berufen darf.

10 Reiserücktrittskostenversicherung bei Online-Verkauf von Flugscheinen

Ein Vermittler von Flugreisen darf beim Online-Verkauf von Flugscheinen nicht als Voreinstellung eine Reiserücktrittsversicherung vorsehen. Als „fakultative Zusatzleistung“ kann eine Reiserücktrittsversicherung nur in der Weise angeboten werden, dass eine ausdrückliche Annahme erforderlich ist („Opt-in“).

Die EU-Verordnung soll insbesondere für mehr Transparenz bei den Preisen für Flüge ab Flughäfen in der Europäischen Union sorgen. Verkäufer von Flugscheinen müssen stets den „Endpreis“ ausweisen, d. h. den Flugpreis sowie alle für diesen Flug unerlässlichen Steuern und Gebühren, Zuschläge und Entgelte. „Fakultative Zusatzkosten“ für nicht obligatorische Zusatzleistungen müssen auf klare Art und Weise am Beginn jedes einzelnen Buchungsvorgangs mitgeteilt werden. Ihre Annahme durch den Kunden erfolgt auf „Opt-in“-Basis.

11 Gesetz gegen Kostenfallen zum 01.08.2012 in Kraft getreten

Leider werden im Internet viele Produkte als „gratis“, „free“ oder „kostenlos“ angepriesen und im Kleingedruckten verstecken sich horrend Preise. Das böse Erwachen kommt dann mit der Rechnung. Aber auch wenn bei solchen Kostenfallen oft kein rechtswirksamer Vertrag zustande kommt oder ein entstandener Vertrag noch angefochten oder widerrufen werden könnte, zahlen viele Verbraucher aus Unkenntnis. Oft fühlen sie sich auch unter Druck gesetzt durch die scharf formulierten Briefe z. B. von Inkassounternehmen, die die vermeintlichen Ansprüche der Firmen durchsetzen sollen.

Das neue „Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr“ stellt mit der sog. Buttonlösung nunmehr sicher, dass Internetnutzer nur dann zahlen müssen, wenn sie ihre Zahlungspflicht wirklich kennen. Ein Vertrag mit einem Verbraucher im elektronischen Geschäftsverkehr soll nur zustande kommen, wenn der Verbraucher mit seiner Bestellung ausdrücklich bestätigt hat, dass er sich zu einer Zahlung verpflichtet. Bei Bestellungen auf Online-Plattformen im Internet, die über Schaltflächen erfolgen, ist hierzu erforderlich, dass die Bestellschaltfläche gut lesbar mit den Wörtern „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet ist.

12 Ärzte müssen sich weiterbilden

Die Nichtbeachtung einschlägiger Fachliteratur kann zu grobem Behandlungsfehler führen. Ein Arzt ist verpflichtet, sich auf seinem Fachgebiet regelmäßig weiterzubilden. Wissenschaftlich gesicherte Erkenntnisse, die in einer führenden Fachzeitschrift veröffentlicht werden, muss er zeitnah im Berufsalltag umsetzen. Versäumt er diese Pflicht, kann dies zu einem groben Behandlungsfehler führen und einen Schmerzensgeldanspruch des Patienten auslösen.

Die Richter des Oberlandesgerichts Koblenz sprachen einem Patienten, der nach einer Operation 3 Tage an einer heftigen, vermeidbaren Übelkeit litt, ein Schmerzensgeld in Höhe von 1.000 € zu. Der Patient hatte sich im März 2005 in einem Krankenhaus einem operativen Eingriff unterziehen müssen. Vor der Operation hatte er darauf hingewiesen, dass er die üblichen Narkosemittel nicht vertrage. Infolge der Intubationsnarkose litt er im Anschluss an die Operation 3 Tage an heftiger Übelkeit mit Erbrechen. Wegen dieser und anderer Operationsfolgen klagte er gegen das Krankenhaus und den operierenden Arzt auf Schmerzensgeld.

Wegen der bekannten Überempfindlichkeit gegen die üblichen Narkosemittel hätte dem Patient ein weiteres, die Übelkeit minderndes oder gar völlig unterdrückendes Medikament verabreicht werden müssen. Dass dieser Wirkstoff die Beschwerden lindere, sei mit wissenschaftlich gesicherten Erkenntnissen bereits im Jahre 2004 in einer anerkannten Fachzeitschrift veröffentlicht worden. Dem

Anästhesisten hätte daher im März 2005 bekannt sein müssen, dass die Gabe eines dritten Medikaments erforderlich gewesen sei. Die Zeitspanne zwischen Publikation und Operation sei so lang, dass das Versäumnis als grober Behandlungsfehler zu werten sei.

13 Auflösungsklage bei Zwei-Personen-GmbH

Ein tief greifendes unheilbares Zerwürfnis zwischen den Gesellschaftern kann einen wichtigen Grund zur Auflösung einer GmbH bilden. Nach dem GmbH-Gesetz müssen zwar die wichtigen Gründe, die eine Auflösung der Gesellschaft rechtfertigen sollen, in den Verhältnissen der Gesellschaft – nicht der Gesellschafter – liegen. Bei einer Zwei-Personen-GmbH, die auf die persönliche Zusammenarbeit aller Gesellschafter angelegt und angewiesen ist, sind diese Voraussetzungen jedoch auch dann gegeben, wenn Zerwürfnisse zwischen den Gesellschaftern eine gedeihliche Zusammenarbeit unmöglich machen.

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung eines Auflösungsbegehrens die schutzwürdigen Interessen der anderen Gesellschafter mit zu berücksichtigen, was aus der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht, die auch zwischen den Gesellschaftern einer GmbH besteht, folgt. Die Auflösungsklage kann danach keinen Erfolg haben, wenn den Belangen des Auflösungsklägers in einer für ihn zumutbaren Weise durch eine für die anderen Gesellschafter weniger einschneidende Maßnahme Rechnung getragen werden kann. Hierfür trägt der Gegner der Auflösungsklage die Darlegungs- und Beweislast.

Einem Gesellschafter steht ein Recht, die Auflösung der Gesellschaft zu betreiben, dann zu, wenn er sich bei der Verwirklichung seines Kündigungsrechts Verzögerungsversuchen der anderen Gesellschafter oder anderen Schwierigkeiten ausgesetzt sieht. Das setzt grundsätzlich voraus, dass der Gesellschafter überhaupt eine Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses erklärt hat.

14 Beitragshaftung für Subunternehmer

Ein Unternehmer des Baugewerbes, der einen anderen Unternehmer mit der Erbringung von Bauleistungen beauftragt, haftet für die Erfüllung der Zahlungspflicht dieses Unternehmers oder eines von diesem Unternehmer beauftragten Verleihers wie ein selbstschuldnerischer Bürge.

Die Haftung entfällt, wenn der Unternehmer nachweist, dass er ohne eigenes Verschulden davon ausgehen konnte, dass der Nachunternehmer oder ein von ihm beauftragter Verleiher seine Zahlungspflicht erfüllt.

Der Nachweis fehlenden Verschuldens muss sich darauf erstrecken, dass der Unternehmer bei der Auswahl des Nachunternehmers die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns angewandt hat, er also eine kalkulatorische, kaufmännische Prüfung vorgenommen hat. Hierzu gehört nach dem Willen des Gesetzgebers auch eine gewissenhafte Nachprüfung, ob die angebotene Leistung die Lohnkosten mit den Sozialversicherungsbeiträgen zutreffend einkalkuliert hat.

Ferner soll sich der Umfang der Prüfung auch danach bestimmen, ob der Nachunternehmer eine Freistellungsbescheinigung der Finanzbehörden über die Erfüllung seiner Steuerpflicht nach dem Gesetz zur Eindämmung der illegalen Betätigung im Baugewerbe oder Bescheinigungen der Einzugsstellen für den Gesamtsozialversicherungsbeitrag über die Erfüllung seiner Zahlungspflichten vorlegt.

15 Nichtzahlung der Miete wegen angeblichem Mietmangel

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 11.7.2012 in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob dem Mieter auch dann fristlos wegen eines Mietrückstands gekündigt werden kann, wenn er die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache eines Mangels nicht entrichtet.

In dem vom BGH entschiedenen Fall teilte der Mieter im Dezember 2008 seinem Vermieter mit, dass sich im Haus aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würden. Anlässlich eines Ortstermins im Dezember 2008 brachte der Vermieter gegenüber dem Mieter zum Ausdruck, dass seiner Ansicht nach das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters dafür verantwortlich sei. Der Mieter minderte die vertraglich vereinbarte Bruttomiete in Höhe von 1.550 € pro Monat für die Monate März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 310 € (20 %). Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis im Januar 2010 wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstands in Höhe von 3.410 € fristlos.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die BGH-Richter kamen im entschiedenen Fall zu dem Entschluss, dass auch im Rahmen der o. g. Regelungen der Mieter die Nichtzahlung der Miete zu vertreten hat, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt. Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters besteht auch in den Fällen kein Anlass, in denen der Mieter die Ursache eines Mangels, hier der Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätzt. Der Mieter kann bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibt, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

16 Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung von erhöhter Miete

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit der Frage befasst, ob der Vermieter dem Mieter, der die durch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen entstandenen Mieterhöhungen nicht entrichtet, erst dann fristlos kündigen darf, wenn er den Mieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagt hat und dieser rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist.

In dem vom BGH entschiedenen Fall betrug die Grundmiete zunächst 649,16 DM (= 331,91 €) zuzüglich 110,61 DM (= 56,55 €) Betriebskostenvorauszahlungen und 51,89 DM (= 26,53 €) Vorauszahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten. Letztere wurden in den folgenden Jahren mehrfach erhöht. Ab November 2003 zahlte der Mieter die Erhöhungsbeträge und Teile der Grundmiete nicht. Der Vermieter kündigte wegen der im Zeitraum November 2003 bis Dezember 2004 aufgelaufenen Rückstände das Mietverhältnis fristlos. Ein Kündigungsgrund ist allerdings nur dann gegeben, wenn man die Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen berücksichtigt.

Der BGH kam hier zu dem Entschluss, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstands mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen einseitig erhöht hat, nicht voraussetzt, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist.

17 Kurz notiert ...

17.1 Mit Wohnrecht belegte Immobilie ist verwertbares Vermögen:

Bei der Berechnung der Höhe des Anspruchs auf Arbeitslosengeld II sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen; ausgenommen das sog. Schonvermögen. Das Bundessozialgericht hat am 12.7.2012 entschieden, dass ein Haus (174 m²) aufgrund seiner Gesamtfläche die Angemessenheitsgrenze (selbst bewohntes Haus mit 3 Personen = 110 m²) überschreitet und daher

nicht zum sog. Schonvermögen zählt. Trotz Belastung mit einem Wohnrecht ist es verwertbar z. B. durch Beleihung.

17.2 Fälligkeitstermine

	Fällig am
Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli-Zuschlag (mtl.) Einkommen-, Kirchen-, Körperschaftsteuer, Soli-Zuschlag	10.9.2012
Sozialversicherungsbeiträge	26.9.2012

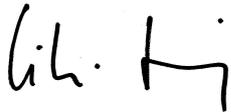
Alle Beiträge dieser Mandanteninfo sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.
Eine Quellenangabe kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

18 In eigener Sache ...

darf ich nur auf unserer Teammeeting am 28/09/2012 hinweisen. Von daher ist die Kanzlei an diesem Tag ab 12:00 Uhr geschlossen.

Ich wünsche uns allen noch viele sonnige Tage!

Bis bald!



Christine Hartwig StBin