

Frau
Bettina Keufer Steuerberaterin
Schloßstraße 14
74229 Oedheim

Mein Zeichen
BK/BK

Ihr Zeichen

Datum
13.10.2018

Mandanteninformation Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die für Sie zusammengestellte Mandanteninformation für den Monat Oktober 2018.

Fahrtenbuch: Warum Sie nachträgliche und unkonkrete Aufzeichnungen besser vermeiden sollten

Ein Fahrtenbuch wird nur anerkannt, wenn es ordnungsgemäß ist. Geringe Mängel schaden nicht, allerdings muss es immer zeitnah erstellt werden. Was zeitnah bedeutet, ist Ansichtssache, 2 Jahre sind jedenfalls zu viel.

Hintergrund

Der Kläger verwendete für das Jahr 2003 ein Fahrtenbuch, das laut Hersteller erst ab April 2005 im Handel war. Da das Fahrtenbuch nach Ansicht des Finanzamts nachträglich erstellt worden war, erkannte es die Aufzeichnungen nicht an, sondern wendete die 1-%-Regelung an. Die Argumentation des Klägers, dass ein vorher geführtes Fahrtenbuch wegen Unleserlichkeit auf ein neues Fahrtenbuch übertragen wurde, akzeptierte das Finanzamt nicht.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte der Auffassung des Finanzamts und lehnte den Ansatz eines geringeren geldwerten Vorteils ab bzw. bestätigte den Ansatz der 1-%-Regelung. Für die Richter bestanden keine Zweifel, dass das Fahrtenbuch nicht ordnungsgemäß war.

Neben den bereits vom Finanzamt festgestellten Mängeln fielen dem Finanzgericht weitere Fehler auf, die dafür sprechen, dass das Fahrtenbuch nachträglich erstellt wurde. Einerseits waren Fahrten eingetragen, in deren Zeitpunkt das Fahrzeug repariert wurde. Andererseits stimmten Kilometerstände nicht mit den Reparaturrechnungen überein.

Anschrift

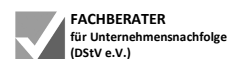
Bettina Keufer
Steuerberaterin
Schloßstraße 14
74229 Oedheim

Kommunikation

Telefon: 07136 20446
Telefax: 07136 20476
E-Mail: kanzlei@stb-keufer.de
Web: www.stb-keufer.de

Bankverbindung

Kreissparkasse Heilbronn
IBAN: DE10 6205 0000 0000 4717 56
BIC: HEISDE66XXX



Schließlich waren auch noch nach dem Verkauf des Fahrzeugs angeblich Fahrten durchgeführt worden.

Das Fahrtenbuch bot daher zur Überzeugung des Gerichts keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgenommenen Einträge, um die privaten von den beruflichen Fahrten abzugrenzen.

Um Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden, empfehle ich Ihnen Ihr Fahrtenbuch zeitnah, mit jeder Fahrt, zu führen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Keufer
Steuerberaterin

Checkliste zur Einkommensteuererklärung

Welche Unterlagen werden für die Einkommensteuererklärung benötigt?

Stellen Sie sich diese Frage jedes Jahr erneut, dann nutzen Sie hierfür die „Checkliste zur Einkommensteuer“. Diese finden Sie ebenso auf meiner Homepage im Downloadbereich.

Mandanteninformation per E-Mail!

Möchten Sie die Mandanteninformation zukünftig per E-Mail erhalten? Dann senden Sie mir bitte eine kurze E-Mail zu.

Termine Oktober 2018

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.10.2018	15.10.2018	05.10.2018
Umsatzsteuer ⁴	10.10.2018	15.10.2018	05.10.2018
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung ⁵	26.10.2018	entfällt	entfällt

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das vorangegangene Kalendervierteljahr.
- 4 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- 5 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 24.10.2018) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. In den Bundesländern und Regionen, in denen der 31.10.2018 kein gesetzlicher Feiertag (Reformationstag) ist, werden die Beiträge am 29.10.2018 fällig. Die Beitragsnachweise müssen dann bis zum 25.10.2018 übermittelt werden. 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.

Termine November 2018

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	12.11.2018	15.11.2018	09.11.2018
Umsatzsteuer ⁴	12.11.2018	15.11.2018	09.11.2018
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Gewerbesteuer	15.11.2018	19.11.2018	12.11.2018
Grundsteuer	15.11.2018	19.11.2018	12.11.2018
Sozialversicherung ⁵	28.11.2018	entfällt	entfällt

- 1 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.
- 2 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.
- 3 Für den abgelaufenen Monat.
- 4 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁵ 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 26.11.2018) 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.

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahrs um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2016:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2016	-0,83 %	4,17 %	8,17 %
01.07. bis 31.12.2016	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %

Im **Geschäftsverkehr** gilt insbesondere Folgendes:

- Vertragliche Vereinbarung von **Zahlungsfristen** ist grundsätzlich nur noch bis maximal 60 Kalendertage (bei öffentlichen Stellen als Zahlungspflichtige maximal 30 Tage) möglich.
- Zahlungsfrist beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt des Empfangs der Gegenleistung.
- Erhöhung des **Verzugszinssatzes** von acht auf neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.
- Anspruch auf Verzugszinsen: Bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist ab dem Tag nach deren Ende, ansonsten 30 Tage nach Rechnungszugang bzw. 30 Tage nach dem Zeitpunkt des Waren- oder Dienstleistungsempfangs.
- **Mahnung** ist **entbehrlich**: Der Gläubiger kann bei Zahlungsverzug sofort Verzugszinsen verlangen, sofern er seinen Teil des Vertrags erfüllt hat, er den fälligen Betrag nicht (rechtzeitig) erhalten hat und der Schuldner für den Zahlungsverzug verantwortlich ist.
- Einführung eines **pauschalen Schadenersatzanspruchs** in Höhe von 40 € für Verwaltungskosten und interne Kosten des Gläubigers, die in Folge des Zahlungsverzugs entstanden sind (unabhängig von Verzugszinsen und vom Ersatz externer Beitreibungskosten).
- **Abnahme- oder Überprüfungsverfahren** hinsichtlich einer Ware oder Dienstleistung darf grundsätzlich nur noch maximal 30 Tage dauern.

Voraussetzungen für die Anerkennung einer atypischen stillen Gesellschaft

Das Einkommensteuerrecht unterscheidet zwischen einer typischen und einer atypischen stillen Beteiligung am Handelsgewerbe eines Unternehmens.

Der typisch stille Beteiligte ist wie ein Darlehnsgeber zu behandeln. Seine Gewinnbeteiligung ist den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen; für den Unternehmer ist sie Betriebsausgabe. Demgegenüber ist der atypisch stille Beteiligte als Mitunternehmer anzusehen. Seine Gewinn- oder Verlustbeteiligung führt zu gewerblichen Einkünften.

Die atypische stille Beteiligung findet ihre Ausprägung in einem von dem stillen Beteiligten zu tragenden Mitunternehmerisiko und der Einbeziehung in unternehmerische Entscheidungen. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ, aber nicht gleichgewichtig vorliegen. Ein geringes mitunternehmerisches Risiko kann durch eine besonders starke Ausprägung des Initiativrechts ausgeglichen werden und umgekehrt.

Das Sächsische Finanzgericht hat eine atypische stille Beteiligung nicht anerkannt, weil keine rechtlich abgesicherte Möglichkeit der Einflussnahme auf die Geschäftsführung vorhanden war und es an einer Beteiligung am Geschäftswert fehlte. Eine 25 %-ige Gewinnbeteiligung genügt in diesem Fall nicht, die fehlende Beteiligung am Geschäftswert auszugleichen.

Gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen

Schaltet der Vermieter einer Ferienwohnung einen gewerblichen Vermittler ein, ist er nicht zwangsläufig auch selbst gewerblich tätig. Allerdings kann auch bereits die Vermietung nur einer Ferienwohnung gewerblich sein, wenn die Wohnung in einem Feriengebiet in einer einheitlichen Wohnanlage liegt und Werbung und Verwaltung einer Feriendienstorganisation übertragen wurden. Die Vermietung ist mit einem gewerblichen Beherbergungsunternehmen vergleichbar, wenn die Wohnungen wie Hotel- oder Pensionsräume ausgestattet sind, für die Vermietung an wechselnde Mieter geworben wird und sie hotelmäßig (mit hotelmäßigen Zusatzleistungen) angeboten werden.

Die Aktivitäten des Vermittlers (z. B. Werbung, Organisation der Schlüsselübergabe, Abschluss der Mietverträge im eigenen Namen, Betreuung der Mieter vor Ort) sind dem Vermieter als eigene gewerbliche Vermietung zuzurechnen, auch wenn beide nicht (z. B. durch eine Beteiligung) miteinander verbunden sind und lediglich der Vermittler stellvertretend die Mietverträge mit den Feriengästen geschlossen hat.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts Mecklenburg-Vorpommern)

Schadensersatz wegen überhöhter Einkommensteuerfestsetzung ist kein Arbeitslohn

Ein Arbeitnehmer führte für seinen Dienstwagen ein Fahrtenbuch, das vom Finanzamt als nicht ordnungsgemäß verworfen wurde. Die in der Folge zu Recht angewendete 1 %-Regelung führte zu einer höheren Steuer, als sie bei der Anerkennung des Fahrtenbuchs entstanden wäre. Trotz eines Mitverschuldens des Arbeitnehmers erkannte die Haftpflichtversicherung des Arbeitgebers einen Schadensersatzanspruch des Arbeitnehmers an, dem sie im Vergleichsweg nachkam. Das Finanzamt behandelte die Zahlung als Arbeitslohn und unterwarf sie der Einkommensteuer.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass kein Arbeitslohn vorliegt, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer einen Schaden ersetzt, den dieser infolge einer Pflichtverletzung des Arbeitgebers tatsächlich erlitten hat. Das ist bei einer vom Arbeitgeber verursachten überhöhten Einkommensteuerfestsetzung beim Arbeitnehmer der Fall. Der in diesem Zusammenhang geleistete Schadensersatz dient dem Ausgleich einer Vermögenseinbuße, die nicht in der Erwerbs-, sondern in der Privatsphäre eingetreten ist. Der Arbeitnehmer muss die Pflichtverletzung und die dadurch verursachte Erhöhung der Einkommensteuer im Zweifel nachweisen. Er muss auch darlegen, dass die Ersatzleistung dem Ausgleich des Schadens diene.

Zufluss des Arbeitslohns bei Erhalt von Tankgutscheinen vom Arbeitgeber für mehrere Monate im Voraus

Werden einem Arbeitnehmer Tankgutscheine für mehrere Monate im Voraus überlassen, gilt der gesamte Sachbezug bereits bei Erhalt der Gutscheine als zugeflossen. Das ist auch dann der Fall, wenn zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine Vereinbarung getroffen wurde, dass pro Monat immer nur ein Gutschein im Gesamtwert von maximal 44 € (Sachbezugsfreigrenze) eingelöst werden darf. Das Finanzamt vertrat in einem solchen Fall die Auffassung, dass die Sachbezugsfreigrenze überschritten sei und unterwarf die Zuwendung bei Hingabe der Pauschalsteuer von 30 %.

Das Sächsische Finanzgericht bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Der Zufluss beim Arbeitnehmer erfolgte bereits mit Übergabe des Gutscheins, da der Arbeitgeber ab diesem Zeitpunkt keinen Einfluss mehr darauf hatte, wie der Gutschein verwendet und wann er eingelöst wird. Die Vereinbarung zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber ist lediglich arbeitsrechtlich von Bedeutung und hat keinen Einfluss auf die steuerliche Beurteilung.

Berichtigung einer Rechnung bei unrichtigem Umsatzsteuerausweis

Eine Grundstückseigentümerin verpachtete ein bebautes Grundstück zum Betrieb eines Pflegeheims an eine Gesellschaft. Die Einrichtungsgegenstände stellte sie der Gesellschaft mittels eines gesonderten Vertrags zur Verfügung. Die Grundstücksverpachtung behandelte sie als steuerfrei, während sie für die Vermietung der Einrichtungsgegenstände Umsatzsteuer in Rechnung stellte.

Später beantragte sie, die Umsatzsteuer herabzusetzen, weil die Überlassung der Einrichtungsgegenstände als Nebenleistung zur steuerfreien Verpachtung ebenfalls steuerfrei sei. Sie teilte dem Finanzamt weiterhin mit, dass sie die bisherige Abrechnung gegenüber der Gesellschaft berichtigt habe und forderte die Erstattung des sich aus der Rechnungsberichtigung ergebenden Betrags. Das Finanzamt verweigerte die Erstattung, weil die zu hoch ausgewiesene Steuer nicht an den Leistungsempfänger zurückgezahlt wurde.

Der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht. Wer als Unternehmer in einer Rechnung einen zu hohen Steuerbetrag ausweist, kann seine Rechnung berichtigen. Für eine wirksame Rechnungsberichtigung muss der Unternehmer darüber hinaus die zu viel vereinnahmte Umsatzsteuer an den Leistungsempfänger zurückzahlen, da er ansonsten doppelt begünstigt wäre. Die Rückzahlung kann auch im Wege der Abtretung und Verrechnung erfolgen.

Umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage bei Tauschumsätzen

Nimmt ein Kfz-Händler beim Verkauf eines Fahrzeugs neben einer Barzahlung einen Gebrauchtwagen in Zahlung (Tausch mit Baraufgabe), setzt sich die umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage aus der Baraufgabe und dem Wert des Gebrauchtwagens zusammen. Der Wert des Gebrauchtwagens ist nach Auffassung des Bundesfinanzhofs subjektiv danach zu bestimmen, was der Kfz-Händler bereit ist, dafür zu bezahlen. Der Wert ist nicht objektiv zu bestimmen, also nicht z. B. danach, mit welchem Wert der Gebrauchtwagen in einer Liste steht. Ob der Händler beim Weiterverkauf des Gebrauchtwagens (mindestens) den von ihm angesetzten Preis erzielt, ist unerheblich. Insbesondere mindert ein Mindererlös nicht die Bemessungsgrundlage für die erste Lieferung, den Tausch mit Baraufgabe.

Soweit die Finanzverwaltung für die Kfz-Branche eine Vereinfachungsregelung und den Ansatz des gemeinen Werts für den in Zahlung genommenen Gebrauchtwagen vorsieht, kann diese Regelung nach Auffassung des Gerichts von dem Kfz-Händler nur insgesamt oder gar nicht in Anspruch genommen werden. Eine Anwendung auf einzelne Verkäufe scheidet aus.

Kündigung einer Direktversicherung wegen kurzfristigem Geldbedarfs des Arbeitnehmers

Kann ein Arbeitnehmer seinen Arbeitgeber verpflichten, eine zu seinen Gunsten auf der Basis von Entgeltumwandlungen und regelmäßigen Zuschüssen des Arbeitgebers abgeschlossene Direktversicherung zu kündigen, weil der Arbeitnehmer Geld benötigt, um seine Schulden zu begleichen?

Nein, entschied das Bundesarbeitsgericht. Eine Direktversicherung dient dazu, den Lebensstandard des Arbeitnehmers nach seinem Ausscheiden aus dem Berufs- bzw. Erwerbsleben zumindest teilweise abzusichern. Damit unvereinbar ist, wenn der Arbeitnehmer den Arbeitgeber vor Eintritt des Versorgungsfalls zur Kündigung der Direktversicherung und zur Auszahlung des Rückkaufwerts zwingen könnte, um diesen für die Vermögensbildung, den Ausgleich von Schulden oder den Konsum statt für die vorgesehene Versorgung zu verwenden.

Betriebskosten müssen nach tatsächlicher Wohnfläche abgerechnet werden

Für die Berechnung der Betriebskosten ist die tatsächliche Wohnfläche und nicht die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße entscheidend. Dies hat der Bundesgerichtshof in Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden. Demnach war bei der Berechnung der Betriebskosten eine Abweichung der Wohnfläche erst dann zu berücksichtigen, wenn diese mehr als 10 % der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche betrug.

Im entschiedenen Fall ging der Mietvertrag von 75 qm Wohnfläche aus, tatsächlich betrug diese 78 qm. Der Vermieter legte bei der Betriebskostenabrechnung die größere Wohnfläche zugrunde. Dies hielten die Mieter unter Berufung auf den Mietvertrag für unzulässig und zahlten nur die geringeren Betriebskosten.

Nach Ansicht des Gerichts hat der Vermieter die Abrechnung zutreffend auf der Grundlage der tatsächlichen Fläche abgerechnet und der vertraglich vereinbarten Wohnfläche bei der Abrechnung keine Bedeutung beigemessen. Mieter dürfen nur insoweit mit Kosten belastet werden, als es ihrer tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht. Die Gesamtschau bei den Betriebskosten erfordere eine interessengerechte Verteilung nach objektiven Abrechnungsmaßstäben.

Kündigung eines Mietvertrags kann durch Individualvereinbarung dauerhaft ausgeschlossen werden

Mietvertragsparteien können die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses im Wege einer Individualvereinbarung auch für sehr lange Zeiträume ausschließen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Die Parteien hatten einen Formularmietvertrag verwendet. Das Kästchen „Kündigungsverzicht“ wurde bei Abschluss des Mietvertrags handschriftlich angekreuzt. Der zugehörige Hinweis „maximal vier Jahre“ wurde durchgestrichen. Nach Veräußerung des Gebäudes kündigte der neue Eigentümer und Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Der Mieter berief sich auf den zeitlich unbefristeten, dauerhaften Kündigungsausschluss.

Das Gericht gab dem Mieter Recht. Die Vertragspartner können individuell die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses längerfristig ausschließen. Eine zeitliche Grenze wird bei einem solchen Kündigungsausschluss nur durch ein sittenwidriges Handeln einer der Vertragsparteien, z. B. bei Ausnutzung einer Zwangslage, gezogen. Dafür sah das Gericht jedoch keine Anhaltspunkte. Ob, wie in der Rechtsprechung und in der Literatur angenommen wird, nach Ablauf von 30 Jahren eine Kündigung möglich ist, konnte offen gelassen werden, da seit dem Abschluss des Vertrags erst wenige Jahre vergangen waren.

Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers kann nur als „ultima ratio“ aufgehoben werden

Die Baugenehmigung für eine Wohnungseigentümergeinschaft sah vor, dass die an der Straße gelegenen Stellplätze parallel zum Gebäude errichtet werden sollten. Tatsächlich sind sie aber rechtwinklig zum Gebäude erstellt worden. Die Stadt lehnte eine nachträgliche Genehmigung ab und forderte von der Eigentümergeinschaft, die Stellplätze wie genehmigt zu errichten. Um dem nachzukommen, musste die Gemeinschaft eine Fläche in Anspruch nehmen, an der einem Eigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden war. Dies verweigerte der Eigentümer.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied. Ein Sondernutzungsrecht kann gegen den Willen des Berechtigten nur mit einer Anpassung der Gemeinschaftsordnung dauerhaft geändert oder aufgehoben werden und auch nur dann, wenn es keine andere Möglichkeit gibt, den Anforderungen der Baubehörde nachzukommen („ultima ratio“). Davon war jedoch nicht auszugehen, da die Eigentümergeinschaft nicht einmal dargelegt hatte, dass die Vorgaben der Baubehörde nicht auch auf andere Weise erfüllt werden könnten. Zudem ist der Eigentümer – selbst wenn die übrigen Wohnungseigentümer die Aufhebung des Sondernutzungsrechts verlangen können – nicht verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche im Vorgriff auf eine solche Aufhebung der Gemeinschaft vorab zur Verfügung zu stellen.

Mit der Amtszeit des Wohnungsverwalters endet seine Zustellungsvollmacht

Ein Wohnungsverwalter, dessen Bestellung erloschen ist, kann keine wirksamen Zustellungen mehr für die Eigentümer entgegennehmen. Das gilt auch dann, wenn er seine Tätigkeit kommissarisch weiterführt. Zustellungen sind in diesem Fall nur an die Eigentümer direkt sowie an den von der Eigentümerversammlung oder durch das Gericht bestellten Ersatzzustellungsvertreter wirksam.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Verwalter die Eigentümerversammlung darauf hingewiesen, dass seine Berufung als Verwalter in Kürze ende. Er lehnte eine weitere Amtszeit ab, sagte aber zu, das Amt kommissarisch weiterzuführen, bis ein neuer Verwalter gefunden sei. Ein konkreter Beschluss dazu wurde nicht gefasst. Gegen in dieser Versammlung gefasste Beschlüsse reichten einige Wohnungseigentümer Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer „vertreten durch den zustellungsbevollmächtigten Verwalter“ ein. Die Klage wurde dem Verwalter erst nach Ablauf seiner Bestellung zugestellt.

Das Gericht verneinte eine wirksame Zustellung an den kommissarisch tätigen Verwalter. Der Zustellungsmangel kann jedoch geheilt werden, wenn den beklagten Wohnungseigentümern ein der Klageschrift inhaltsgleiches Schriftstück zugeht. Das kann eine Kopie, eine Faxkopie oder ein eingescanntes Dokument sein.