

Aktuelle Informationen aus Steuer, Wirtschaft und Recht

Ausgabe Januar 2019

Sehr geehrte Damen & Herren,

ordnet eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (Stadt) die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf sich selbst gegen Zahlung einer Entschädigung an - enteignet sie also den Grundstückseigentümer -, ist ein hieraus erzielter Gewinn nicht steuerpflichtig.

Die miteinander verheirateten Kläger wurden im Streitjahr gemeinsam zur Einkommensteuer veranlagt. Der Kläger erwarb im Jahr 2005 das Alleineigentum an einem unbebauten Grundstück. Im Jahr 2008 führte die Stadt ein Boden-sonderungsverfahren durch und erließ dabei hinsichtlich dieses Grundstücks einen sog. Sonderungsbescheid gegenüber dem Kläger. Infolgedessen sollte das Eigentum auf die Stadt übergehen. Als Entschädigung für den Eigentumsübergang zahlte die Stadt einen Betrag von 600.000 Euro an den Kläger.

Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Enteignung des Grundstücks durch die Stadt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstelle und weil zwischen Erwerb und Enteignung weniger als zehn Jahre vergangen seien von den Klägern ein Veräußerungsgewinn (Spekulationsgewinn) von rund 175.000 Euro zu versteuern sei. Das Finanzgericht gab der hiergegen erhobenen Klage statt. Die hoheitliche Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück auf die Stadt ist nicht als Veräußerungsgeschäft anzusehen. Ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft setzt voraus, dass die Eigentumsübertragung auf eine wirtschaftliche Betätigung des Veräußernden zurückzuführen sei. Hierzu muss ein auf die Veräußerung gerichteter rechtsgeschäftlicher Wille des Veräußernden vorhanden sein. Ein solcher Wille fehlt jedoch, wenn ein Grundstück per Enteignung übertragen wird.

Weitere Neuigkeiten lesen Sie in dieser Folge von **Leins&Seitz -@k-t-u-e-l-l-**. Damit sind Sie zeitnah informiert und können mögliche Konsequenzen frühzeitig erkennen und handeln. Wenden Sie sich direkt an uns, wenn Sie konkrete Fragen zu den folgenden Themen haben – wir stehen Ihnen gerne Rede und Antwort.

Mit freundlichen Grüßen
Dietmar Leins & Gundula Seitz-Bubeck

Termine Februar 2019

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	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Umsatzsteuer ⁴	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Gewerbsteuer	15.02.2019	18.02.2019	12.02.2019
Grundsteuer	15.02.2019	18.02.2019	12.02.2019
Sozialversicherung ⁵	26.02.2019	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 Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 22.02.2019, 0 Uhr) vorliegen. 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 %
01.01. bis 30.06.2019	-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.

Berücksichtigung von Rechtsanwaltskosten wegen Erbstreitigkeiten als außergewöhnliche Belastung

Rechtsanwaltskosten wegen Erbstreitigkeiten können als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden. Voraussetzung ist, dass der Rechtsstreit einen für den Steuerpflichtigen existenziell wichtigen Bereich oder den Kernbereich menschlichen Lebens betrifft. Nur eine daraus ableitbare Zwangslage, die eine Rechtsverfolgung trotz unsicherer Erfolgsaussichten existenziell erforderlich macht, kann die Berücksichtigung als außergewöhnliche Belastung rechtfertigen.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn dem Erben ausreichend andere nicht streitbefangene Einkünfte zur Bestreitung seines Lebensunterhalts zur Verfügung stehen und eine Schuldübernahme aus dem Nachlass, z. B. durch eine Ausschlagung der Erbschaft, hätte vermieden werden können.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts Nürnberg)

Berechnungsgrundlagen für den Spendenabzug beziehen sich auf das Kalenderjahr

Spenden und Mitgliedsbeiträge zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können insgesamt bis zu 20 % des Gesamtbetrags der Einkünfte oder vier Promille der Summe der gesamten Umsätze und der im Kalenderjahr aufgewendeten Löhne und Gehälter als Sonderausgaben berücksichtigt werden.

Dabei ist nach Auffassung des Finanzgerichts des Saarlandes bei der Berechnung der „Summe der gesamten Umsätze“ für den Sonderausgabenabzug auf die insgesamt im Kalenderjahr des Spendenabzugs erzielten Umsätze und nicht auf die Umsätze eines möglicherweise abweichenden Wirtschaftsjahrs abzustellen. Etwaige hierdurch erforderliche Nebenrechnungen sind hinzunehmen.

Pauschal ermittelte Nutzungsentnahme für Kfz vielleicht doch begrenzt?

Die private Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs (Kfz) kann pauschal nach der sog. 1 %-Regelung besteuert werden. Dies setzt seit 2006 voraus, dass das Kfz zu mindestens 50 % betrieblich genutzt wird. Der Bundesfinanzhof hatte erst kürzlich entschieden, dass es nicht geboten sei, im Umkehrschluss die nach der 1 %-Regelung ermittelte Nutzungsentnahme auf 50 % der Gesamtaufwendungen für das Kfz zu begrenzen.

Diese Entscheidung könnte nun das Bundesverfassungsgericht kippen. Gegen die Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist mittlerweile Verfassungsbeschwerde erhoben worden.

Hinweis: Betroffene Streitfälle sollten mit Verweis auf das anhängige Verfahren offengehalten werden.

Job-Ticket ab 2019 steuerfrei

Arbeitgeber können ihren Mitarbeitern ab 2019 den Weg zur Arbeit steuerlich schmackhaft machen. Zuschüsse und Sachbezüge für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel im Linienverkehr, etwa mittels Job-Ticket, sind seit Jahresbeginn von der Steuer befreit. Die Steuerbefreiung umfasst auch private Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr. Ziel ist es, die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel attraktiver zu gestalten und mittelbar auch Umwelt- und Verkehrsbelastungen zu senken.

Die Steuerbefreiung gilt jedoch nur, wenn Arbeitgeber die Leistung zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erbringen. Sie gilt daher nicht für Arbeitgeberleistungen, die durch Umwandlung des ohnehin geschuldeten Arbeitslohns finanziert werden.

Für Arbeitgeber hat das den Vorteil, dass sie das Job-Ticket nicht mehr in die monatliche 44-€ Freigrenze für ihre Mitarbeiter einbeziehen müssen. Auch eine etwaige pauschale Besteuerung fällt weg.

Hinweis: Arbeitnehmer sollten wissen, dass die steuerfreie Leistung im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung auf die Entfernungspauschale angerechnet wird. Ihr Werbungskostenabzug mindert sich ggf. entsprechend.

Betriebliche Altersvorsorge: Arbeitgeberzuschuss ab 2019 für Neuzusagen verpflichtend

Eine betriebliche Altersversorgung liegt u. a. vor, wenn einem Arbeitnehmer Leistungen der Alters-, Invaliditäts- oder Hinterbliebenenversorgung aus Anlass seines Arbeitsverhältnisses vom Arbeitgeber zugesagt werden. Um das Altersvorsorgesparen über die Gehaltsabrechnung attraktiver zu machen, ist bereits **seit dem 1. Januar 2018** das Betriebsrentenstärkungsgesetz in Kraft, woraus sich neue gesetzliche Regelungen bei Direktversicherungen, Pensionskassen und Pensionsfonds ergeben haben. Hervorzuheben sind hieraus

- die Anhebung des steuerfreien Förderrahmens bei der Gehaltsumwandlung,
- die Einführung des sog. Sozialpartnermodells (reine Beitragszusage als neue Zusageart) sowie
- die Einführung eines neuen steuerlichen Förderbetrags für Geringverdiener.

Ab dem 1. Januar 2019 ist beim Abschluss von Neuverträgen nunmehr zudem ein verpflichtender Arbeitgeberzuschuss in Höhe von 15 % zu leisten, sofern sich Arbeitgeber aus der Entgeltumwandlung Sozialversicherungsbeiträge sparen. Die tatsächliche Höhe der eingesparten Sozialversicherungsbeiträge ist für die Höhe des Zuschusses unerheblich. Der Zuschuss ist zudem „tarifdispositiv“, d. h. in Tarifverträgen kann zuungunsten des Arbeitnehmers abgewichen werden.

Hinweis: Für Altverträge greift der obligatorische Arbeitgeberzuschuss erst ab dem Jahr 2022.

Kurzfristige Beschäftigung: 70-Tage-Regelung für Saisonarbeiter bleibt bestehen

Der Bundesrat hat Mitte Dezember 2018 das sog. Qualifizierungschancengesetz gebilligt und damit den Weg dafür frei gemacht, dass u. a. die derzeit befristet geltenden höheren Zeitgrenzen für eine sozialversicherungsfreie kurzfristige Beschäftigung dauerhaft (d. h. über den 31. Dezember 2018 hinaus) beibehalten werden. Demnach liegt eine kurzfristige Beschäftigung vor, wenn die Beschäftigung innerhalb eines Kalenderjahrs auf längstens drei Monate oder 70 Arbeitstage begrenzt ist. Damit werden insbesondere Betriebe, für die Saisonarbeit einen besonders hohen Stellenwert hat, wie in der Landwirtschaft sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe, entlastet.

Obacht: Eine kurzfristige Beschäftigung unterliegt grundsätzlich keiner Verdienstbeschränkung. Übersteigt das Entgelt jedoch 450 € im Monat, muss der Arbeitgeber prüfen, dass die Tätigkeit nicht berufsmäßig ausgeübt wird. D. h. die Beschäftigung darf für den Arbeitnehmer nur von untergeordneter Bedeutung sein. Anderenfalls liegt eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vor.

Bewertung von Fremdwährungsdarlehn

Fremdwährungsverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit am Bilanzstichtag von mehr als zehn Jahren sind grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag anzusetzen, der sich aus dem Währungskurs zum Zeitpunkt der Darlehnsaufnahme ergibt.

Ein Darlehnschuldner hatte in seiner Bilanz ein Darlehn über 3,48 Mio. Schweizer Franken mit dem höheren Kurswert angesetzt. Die Differenz zum Nennwert hatte er als Aufwand verbucht. Das Finanzamt vertrat hingegen die Auffassung, dass die Verbindlichkeit weiterhin mit dem ursprünglichen Nennwert zu erfassen sei, da keine als dauerhaft anzusehende Wertminderung vorliege.

Das Finanzgericht Düsseldorf bestätigte die Sichtweise des Finanzamts. Bei Darlehn mit einer Restlaufzeit von ca. zehn Jahren sei davon auszugehen, dass sich Währungsschwankungen grundsätzlich ausgleichen. Hieran ände-

re nach Auffassung des Gerichts auch die Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank vom 6. September 2011 über die Festlegung eines Mindestkurses von 1,20 Franken pro Euro nichts.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Gesellschaftereinlage als nachträgliche Anschaffungskosten auf die GmbH-Beteiligung

Aufwendungen eines Gesellschafters aus der Einzahlung in die Kapitalrücklage führen zu nachträglichen Anschaffungskosten auf die Beteiligung des Gesellschafters, wenn sie zur Vermeidung der Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft geleistet wurden.

Nachträgliche Anschaffungskosten auf eine Beteiligung sind nur solche Aufwendungen des Gesellschafters, die nach handels- und bilanzsteuerrechtlichen Grundsätzen zu einer offenen oder verdeckten Einlage in das Kapital der Gesellschaft führen. Darunter fallen u. a. auch handelsbilanzrechtliche Zuzahlungen, wie die freiwillige und ohne Gewährung von Vorzügen seitens der Kapitalgesellschaft erbrachte Einzahlung in die Kapitalrücklage.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die zugeführten Mittel von der Gesellschaft dazu verwendet werden, eigene (betriebliche) Verbindlichkeiten abzulösen. Die Verwendung der Mittel durch die Gesellschaft ist unerheblich, ebenso wie ein Rückgriffsanspruch des Gesellschafters gegen die Gesellschaft.

Der Bundesfinanzhof stellt heraus, dass dieses Vorgehen nicht den Wertungen des Gesellschaftsrechts widerspricht. Insbesondere liegt kein Gestaltungsmissbrauch vor. Durch die Leistung weiterer Einzahlungen über die Stammeinlage hinaus ermöglicht es der Gesellschafter seiner Gesellschaft, wechselnde Kapitalbedürfnisse durch Eigenkapital statt durch Fremdkapital zu decken.

Anteiliger Wegfall des erbschaftsteuerrechtlichen Verschonungsabschlags bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Der verstorbene Kommanditist einer GmbH & Co. KG hatte zwei seiner fünf Kinder jeweils zur Hälfte als Erben seiner Beteiligung eingesetzt. Das Finanzamt setzte die Erbschaftsteuer unter Berücksichtigung eines Verschonungsabschlags fest. Nachdem über das Vermögen der Gesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, erließ es Änderungsbescheide und gewährte den Verschonungsabschlag nur noch anteilig für drei Jahre. Die Erben waren dagegen der Ansicht, dass der Verschonungsabschlag zeitlich bis zu einer späteren Veräußerung der Gesellschaftsanteile zu gewähren sei.

Das Finanzgericht Nürnberg entschied, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Personengesellschaft eine Betriebsaufgabe darstellt, die zu einem anteiligen Wegfall des erbschaftsteuerrechtlichen Verschonungsabschlags führt. Maßgebender Zeitpunkt sei der Beschluss über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Schätzung bei fehlenden Organisationsunterlagen für das Kassensystem eines Mehrfilialbetriebs

Ein Sicherheitszuschlag zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen bei einer nicht ordnungsgemäßen Buchführung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung bei einem Bäckerei-Café mit mehreren Filialbetrieben wurde festgestellt, dass für die eingesetzten Kassensysteme die vollständigen Programmdokumentationen fehlten. Weiterhin lagen die Warenaufschlagsätze unter dem mittleren Aufschlagsatz vergleichbarer Cafés. Auch ein Zeitreihenvergleich zeigte extreme Schwankungen. Aufgrund dieser Feststellungen schätzte das Finanzamt 10 % der erklärten Betriebseinnahmen hinzu.

Das Finanzgericht Köln hatte erhebliche Bedenken gegen einen Sicherheitszuschlag von 10 %, zumal sich dieser aufgrund der hohen Nettoeinnahmen der Unternehmerin stark auswirken würde. Demnach müssen für einen Sicherheitszuschlag in dieser Höhe andere Auffälligkeiten vorliegen, wie z. B. nachweisbar nicht erfasste Wareneinkäufe oder nachweisbar nicht verbuchte Umsätze. Gegebenenfalls ist dies durch eine Vermögenszuwachs- oder Geldverkehrsrechnung zu unterlegen. Das Finanzamt muss daher darlegen, dass andere Schätzungsmethoden nicht möglich waren und dass die Hinzuschätzungen schlüssig, wirtschaftlich möglich und im Einklang mit den konkreten Prüfungsfeststellungen standen.

Umsatzsteuer als Masseverbindlichkeit bei Vereinnahmung nach Insolvenzeröffnung einer vor Insolvenzeröffnung ausgeführten Leistung

Hat ein Unternehmer, der der Besteuerung nach vereinbarten Entgelten (sog. Sollbesteuerung) unterliegt, vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen eine umsatzsteuerpflichtige Leistung ausgeführt, wird das Entgelt aber erst nach Insolvenzeröffnung gezahlt, gilt Folgendes:

- Die Umsatzsteuer für den vor Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum ist zu berichtigen und bei der Ermittlung der Umsatzsteuerinsolvenzforderung des Finanzamts mindernd zu berücksichtigen.
- Die Vereinnahmung nach Insolvenzeröffnung führt zu einer zweiten Berichtigung der Umsatzsteuer; die sich daraus ergebende Umsatzsteuer stellt eine Masseverbindlichkeit dar.

Die vorgenannten Grundsätze gelten gleichermaßen für ein Insolvenzverfahren mit Insolvenzverwalter wie für ein Verfahren im Rahmen der Eigenverwaltung durch den Insolvenzschuldner.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

WEG-Beschluss kann nicht vom Eintritt einer Bedingung abhängig gemacht werden

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht unter der Bedingung gefasst werden, dass innerhalb einer festgelegten Frist kein Wohnungseigentümer dem Beschluss widerspricht. Ein so gefasster Beschluss ist nicht wirksam zustande gekommen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Ein Eigentümer plante die zu seiner Wohnung gehörenden Dachgauben zu erweitern. Hierüber übersandte der Verwalter den übrigen Eigentümern eine Beschlussvorlage im Umlaufverfahren und stellte die Maßnahme mit einer gesetzten Frist zur Abstimmung. Ein Eigentümer stimmte dagegen, die übrigen Eigentümer stimmten dafür. Nach Ablauf der Frist zog der eine Eigentümer seine Nein-Stimme zurück und stimmte mit Ja. Der Verwalter teilte den Eigentümern mit, dass der Antrag eigentlich abgelehnt worden sei, die Verwaltung diesen trotzdem als angenommen werten würde, wenn bis zu einer neuerlich gesetzten Frist kein Eigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben. Nach Beendigung der Baumaßnahme verlangte ein Eigentümer den Rückbau.

Das Gericht lehnte den Rückbau der Maßnahme ab. Zwar sei kein wirksamer Zustimmungsbeschluss zustande gekommen, denn es fehlte an dessen wirksamer Verkündung. In der Sache lag jedoch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vor. Es verstößt daher gegen Treu und Glauben, wenn Eigentümer den Rückbau einer Maßnahme fordern, der sie und alle übrigen Eigentümer zugestimmt haben. Denn das Vertrauen des bauenden Eigentümers in das Abstimmungsverhalten sei schutzwürdig.

Mieter kann Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung nicht widerrufen

Mieter können eine einmal erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht widerrufen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Das fernabsatzrechtliche Widerrufsrecht soll Verbraucher vor Fehlentscheidungen schützen. Dies gilt vor allem bei Haustürsituationen oder im Onlinehandel. Bei einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters gibt es aber kein Informationsdefizit und keinen zeitlichen Druck des Mieters. Der Mieter hat für seine Überlegungen eine Frist von zwei Monaten. Zudem muss eine Mieterhöhung vom Vermieter genau begründet werden. Deshalb ist das Widerrufsrecht in diesem Fall nicht anwendbar.

Geklagt hatte ein Mieter, der zuerst einer Mieterhöhung zugestimmt hatte, jedoch kurz darauf den Widerruf der Zustimmung erklärte, die erhöhte Miete lediglich unter Vorbehalt zahlte und die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete begehrte.

Beabsichtigte Nutzung als Ferien- oder Zweitwohnung kann Eigenbedarf rechtfertigen

Bei einer Eigenbedarfskündigung wird nicht verlangt, dass der Eigentümer die Wohnung künftig als Lebensmittelpunkt nutzen will. Es kann ausreichen, dass er sie für sich und seine Familie nur zeitweilig als Ferienwohnung nutzen möchte. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Im entschiedenen Fall kündigte ein im Ausland lebender Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in bevorzugter Lage von Wiesbaden seinem Mieter die Fünfstückwohnung. Die Familie des Eigentümers nutzte bereits zwei der vier Wohnungen des Hauses für Familientreffen und Kurzaufenthalte. Aufgrund Familienzuwachses sollte auch die Wohnung des Mieters zukünftig für diese Zwecke zur Verfügung stehen.

Das Gericht bestätigte die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung. Demnach kommt es nicht auf den dauerhaften Nutzungswillen des Eigentümers an, sondern dass er ein vernünftiges und nachvollziehbares Interesse an der Wohnung hat. Der Eigentümer und seine Familie waren mit ihrer ursprünglichen Heimatstadt Wiesbaden stark verbunden. Es war daher gelebte Tradition, sich gelegentlich dort zu treffen. Die Familie war durch Kinder und Enkelkinder gewachsen, sodass die zwei bislang für ihre Aufenthalte genutzten Wohnungen des Hauses nicht mehr ausreichten. Einer weitergehenden Nutzungsabsicht bedarf es nicht.