Brief für Steuerpflichtige im Privatbereich

1. Brief für Steuerpflichtige im Privatbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Brief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht des vergangenen Monats informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Elternzeit: Urlaubsabgeltung darf nicht gekürzt werde |
| 2. | Studiengebühren: Übernahme durch neuen Arbeitgeber ist steuerpflichtig |
| 3. | Dirigent und Orchestermanager: In welcher Höhe sind Arbeitszimmerkosten absetzbar? |
| 4. | Dienstwagen: Geldwerter Vorteil kann nicht tageweise ermittelt werden |
| 5. | Behindertengerechten Umbau der Dusche: Kosten sind absetzbar |
| 6. | Erbschaftsteuer: Kosten für die Entmüllung sind nicht abzugsfähig |
| 7. | Häusliches Arbeitszimmer: Kosten für Bad-Modernisierung können anteilig angesetzt werden |
| 8. | Schadensersatzzahlung ist kein rückwirkendes Ereignis |
| 9. | Leasingfahrzeug: Wann ist die 1 %-Regelung bzw. die Fahrtenbuchmethode anwendbar? |
| 10. | Wann Krankheitskosten nicht absetzbar sind |
| 11. | Wann darf eine Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet werden? |
| 12. | Instandhaltungsrücklage: 2,50 EUR sind zu wenig |
| 13. | Besichtigungsrecht des Vermieters: Nur bei konkretem Anlass |
| 14. | Beim Autofahren ist Hellsehen nicht erforderlich |
| 15. | Scheidung: Wann der Ehepartner von Verbindlichkeiten freigestellt werden muss |
| 16. | Veröffentlichung von Bildern: Widerruf der Einwilligung nicht so einfach möglich |

1. Elternzeit: Urlaubsabgeltung darf nicht gekürzt werden

Der Arbeitgeber darf den Erholungsurlaub eines Mitarbeiters kürzen, wenn dieser sich in Elternzeit befindet, und zwar für jeden vollen Kalendermonat der Elternzeit um ein Zwölftel. Das geht allerdings nur, solange das Arbeitsverhältnis nicht beendet ist. Für den Urlaubsabgeltungsanspruch gilt diese Kürzung nicht.

Hintergrund

Die Klägerin war ab April 2007 gegen eine monatliche Bruttovergütung von 2.000 EUR im Seniorenheim der Beklagten als Ergotherapeutin beschäftigt. Bei einer 5-Tagewoche standen ihr im Kalenderjahr 36 Urlaubstage zu. Die Klägerin befand sich nach der Geburt ihres Sohnes im Dezember 2010 ab Mitte Februar 2011 bis zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit Ablauf des 15.5.2012 in Elternzeit. Mit Schreiben vom 24.5.2012 verlangte sie von der Beklagten ohne Erfolg die Abrechnung und Abgeltung ihrer Urlaubsansprüche aus den Jahren 2010 bis 2012. Im September 2012 erklärte die Beklagte die Kürzung des Erholungsurlaubs der Klägerin wegen der Elternzeit.

Das Arbeitsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landesarbeitsgericht hat auf die Berufung der Klägerin das Urteil des Arbeitsgerichts abgeändert, die nachträgliche Kürzung des Erholungsurlaubs der Klägerin für unwirksam erachtet und dieser deshalb Urlaubsabgeltung in Höhe von 3.822 EUR brutto zugesprochen.

Entscheidung

Die Revision der Beklagten hatte beim Bundesarbeitsgericht keinen Erfolg. Die Beklagte konnte nach der Beendigung des Arbeitsverhältnisses am 15.5.2012 mit ihrer Kürzungserklärung im September 2012 den Anspruch der Klägerin auf Erholungsurlaub wegen der Elternzeit nicht mehr verringern. Die gesetzliche Regelung, nach der der Arbeitgeber den Erholungsurlaub, der dem Arbeitnehmer oder der Arbeitnehmerin für das Urlaubsjahr zusteht, für jeden vollen Kalendermonat der Elternzeit um ein Zwölftel kürzen kann, setzt voraus, dass der Anspruch auf Erholungsurlaub noch besteht. Dies ist nicht der Fall, so stellt das Bundesarbeitsgericht in seiner Entscheidung klar, wenn das Arbeitsverhältnis beendet ist und der Arbeitnehmer Anspruch auf Urlaubsabgeltung hat.

1. Studiengebühren: Übernahme durch neuen Arbeitgeber ist steuerpflichtig

Erstattet der Arbeitgeber einem Arbeitnehmer die Studiengebühren, ist das in der Regel steuerfrei. Ist der Arbeitnehmer bei einem Arbeitgeberwechsel zur Rückzahlung der Gebühren verpflichtet und übernimmt der neue Arbeitgeber die entsprechenden Beträge, liegt jedoch steuerpflichtiger Arbeitslohn vor.

Ein berufsbegleitendes Studium auf Kosten des Arbeitgebers bleibt unbesteuert, wenn es in ganz überwiegend eigenbetrieblichem Interesse des Arbeitgebers durchgeführt wird. Dies ist der Fall, wenn die Bildungsmaßnahme die Einsatzfähigkeit des Mitarbeiters im Betrieb des Arbeitgebers erhöhen soll. Es ist ausdrücklich nicht erforderlich, dass der Arbeitgeber die übernommenen Studiengebühren vom Arbeitnehmer zurückfordern kann.

Ist aber der Mitarbeiter zur Rückzahlung der Studiengebühren verpflichtet und wechselt er den Arbeitgeber, entsteht eine neue Situation. Übernimmt der neue Arbeitgeber die Verpflichtung des Arbeitnehmers, die vom bisherigen Arbeitgeber getragenen Studiengebühren an diesen zurückzuzahlen, führt dies zu Arbeitslohn vom neuen Arbeitgeber. Das gilt sowohl für die sofortige Übernahme des Rückzahlungsbetrags als auch für die Übernahme durch den neuen Arbeitgeber im Darlehenswege.

Die Begründung für die Steuerpflicht: Es fehlt an einem überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des neuen Arbeitgebers.

1. Dirigent und Orchestermanager: In welcher Höhe sind Arbeitszimmerkosten absetzbar?

Ein Dirigent und Orchestermanager kann die Arbeitszimmerkosten in unbeschränkter Höhe als Werbungskosten geltend machen, da sich der qualitative Schwerpunkt der Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer befindet.

Hintergrund

Ein Dirigent und Orchestermanager machte Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer in voller Höhe geltend. Das Finanzamt begrenzte den Kostenabzug jedoch auf 1.250 EUR. Der unbeschränkte Abzug als Werbungskosten ist nur möglich, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der Gesamttätigkeit des Steuerpflichtigen darstellt.

Entscheidung

Das Finanzgericht entschied, dass sich bei einem Dirigenten und Orchestermanager der qualitative Schwerpunkt der Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer befindet. Im häuslichen Arbeitszimmer wurden die Besetzung für die einzelnen Proben und Auftritte und das Material für die beteiligten Musiker zusammengestellt, die Korrespondenz mit den Sponsoren und der an dem Orchesterbetrieb interessierten Öffentlichkeit geführt und die Internetauftritte der Orchester sowie deren CD-Veröffentlichungen entwickelt. Daneben fand dort auch die künstlerische Leitung zu großen Teilen statt. Die vor Ort erbrachten Dirigentenleistungen des Steuerpflichtigen für seinen konkret ausgeübten Beruf als Orchestermanager und Dirigent hielt das Finanzgericht für nicht wesentlich und prägend. Hierfür sprach auch der erhebliche zeitliche Umfang, den die Tätigkeit des Steuerpflichtigen in seinem häuslichen Arbeitszimmer im Vergleich zu den Dirigenteneinsätzen eingenommen hatte.

1. Dienstwagen: Geldwerter Vorteil kann nicht tageweise ermittelt werden

Für jeden angefangenen Kalendermonat ist der volle Betrag von 1 % des Bruttolistenpreises für die private Nutzung eines vom Arbeitgeber dem Arbeitnehmer überlassenen Fahrzeugs anzusetzen. Eine taggenaue Berechnung kommt nicht in Betracht.

Hintergrund

Die Klägerin stellte diversen Arbeitnehmern Fahrzeuge auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die Arbeitnehmer führten kein Fahrtenbuch. Die Überlassung der Fahrzeuge begann und endete zum Teil während eines Monats. Die Klägerin ermittelte den Bruttoarbeitslohn und den geldwerten Vorteil aus der Möglichkeit zur Privatnutzung nach der sog. 1 %-Regelung. Für Monate, in denen das Fahrzeug an den Arbeitnehmer jeweils nur teilweise zur Verfügung gestanden hatte, berücksichtigte sie den Sachbezug nur zeitanteilig.

Entscheidung

Nach Ansicht des Finanzgerichts ist der volle Betrag von 1 % des Bruttolistenpreises für die private Fahrzeugnutzung für jeden angefangenen Monat anzusetzen. Hat die Klägerin für ihre Arbeitnehmer infolge einer tageweisen Berechnung zu geringe Bruttoarbeitslöhne dem Lohnsteuerabzug zugrunde gelegt, zu wenig Lohnsteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt, so kann diese als Arbeitgeberin vom Finanzamt in Haftung genommen werden. Der vom Finanzamt erlassene Lohnsteuerhaftungsbescheid sei rechtmäßig.

1. Behindertengerechten Umbau der Dusche: Kosten sind absetzbar

Die Aufwendungen für den behindertengerechten Umbau der Dusche können in voller Höhe als außergewöhnliche Belastung in Abzug gebracht werden.

Hintergrund

Die Klägerin ist an Multipler Sklerose erkrankt. Im Jahre 2011 ließ sie für gut 5.736 EUR die Duschkabine in ihrer Wohnung so umbauen, dass sie mit einem Rollstuhl befahren werden konnte. Aus diesem Grund musste die Dusche neu ausgefliest werden, wobei auch die Armaturen und die Eingangstür erneuert wurde. Da für die Klägerin keine Pflegestufe bestand, lehnte die Pflegekasse die Übernahme der Umbaukosten ab.

Das Finanzamt erkannte nur ein geringer Teil der Aufwendungen (knapp 500 EUR für Duschelement, Ablauf, Rostrahmen, Unterbau und Bodenfliesen) als krankheitsbedingte außergewöhnliche Belastung an. Die übrigen Kosten wurden gestrichen, weil die übrigen baulichen Maßnahmen nicht durch die Behinderung verursacht worden sind.

Entscheidung

Das Finanzgericht hält dagegen die vom Finanzamt vorgenommene Aufteilung der Baumaßnahme in einzelne Aufwandposten für nicht praktikabel. Abziehbar sind auch die notwendigen Folgekosten für solches Material, das – wie etwa die Wandfliesen, die Tür und die Armaturen – durch den Ausbau der alten Duschwanne beschädigt worden und an die neue Tiefe der Dusche anzupassen gewesen ist.

1. Erbschaftsteuer: Kosten für die Entmüllung sind nicht abzugsfähig

Die Kosten für die Entmüllung eines zum Nachlass gehörenden Hauses sind als Kosten für die Verwaltung des Nachlasses im Rahmen der Erbschaftsteuer nicht abzugsfähig.

Hintergrund

Der Kläger ist der Erbe. Zum Nachlass gehörte ein Wohnhaus, das zu einem Preis von ca. 56.000 EUR veräußert wurde. Weil der Erblasser ein sog. "Messie" war, musste das Haus vor der Veräußerung aufwendig entmüllt werden. Dadurch entstanden Kosten von insgesamt 17.569 EUR. Das Finanzamt verweigerte bei der Erbschaftsteuerfestsetzung den Abzug dieser Kosten.

Entscheidung

Das Finanzgericht erkannte die Kosten ebenfalls nicht an. Die Entmüllungskosten sind dem Kläger weder unmittelbar mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses noch mit der Erlangung des Erwerbs entstanden. Vielmehr gehören diese Kosten zu den nicht abzugsfähigen Kosten der Verwaltung des Nachlasses.

Dass das Grundstück nicht ohne vorherige Entmüllung vom Erben sinnvoll genutzt werden konnte, mag zwar ein tatsächliches Hindernis für den späteren Verkauf gewesen sein. Dieser Zustand hat jedoch den Erben nicht daran gehindert, das Erbe des Grundstücks anzutreten.

1. Häusliches Arbeitszimmer: Kosten für Bad-Modernisierung können anteilig angesetzt werden

Sind die Aufwendungen für die Modernisierung des Badezimmers wesentlich und erhöhen sie den Wert des gesamten Wohnhauses, gehören sie anteilig zu den Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer.

Hintergrund

Die Kläger sind Eheleute. Für seine selbstständige Steuerberatertätigkeit nutzte der Kläger ausschließlich ein häusliches Arbeitszimmer im gemeinsamen Einfamilienhaus der Eheleute. Auf das Arbeitszimmer entfielen rund 8 % der gesamten Wohnfläche. Im Streitjahr bauten die Kläger das Badezimmer in ihrem Einfamilienhaus behindertengerecht um. Darüber hinaus wurden alle 4 Türen des Flurs ersetzt und Maurer-, Maler- sowie Bodenarbeiten durchgeführt. Von den Umbaukosten in Höhe von insgesamt rund 38.000 EUR machte der Kläger einen Anteil von 8 % für das häusliche Arbeitszimmer als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt lehnte die steuerliche Berücksichtigung der anteiligen Modernisierungskosten ab.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab den Klägern dagegen Recht. Die Renovierungs- bzw. Modernisierungskosten sind anteilig dem Arbeitszimmer des Klägers zuzurechnen. Durch die Modernisierung des Badezimmers ist derart in die Gebäudesubstanz eingegriffen worden, dass der Umbau den Wert des gesamten Wohnhauses erhöht hat.

Das häusliche Arbeitszimmer ist Teil des Betriebsvermögens des Klägers. Bei einer späteren Entnahme aus dem Betriebsvermögen würde ein Anteil von 8 % des Gebäudewerts als zu versteuernder Entnahmewert angesetzt. Die aktuell vorgenommene Modernisierung des Badezimmers erhöht dauerhaft den Gebäudewert und damit auch den Entnahmewert.

Hätten die Kläger die Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anschaffung des Wohnhauses durchgeführt, wären die Kosten als anschaffungsnahe Herstellungskosten über die Gebäudeabschreibung anteilig als Aufwendungen des Arbeitszimmers zu berücksichtigen gewesen.

Der anteilige Betriebsausgabenabzug ist deshalb geboten, um Wertungswidersprüche zu vermeiden.

1. Schadensersatzzahlung ist kein rückwirkendes Ereignis

Erleidet ein Geldanleger bei Erwerb und Verkauf von Aktien einen Verlust und erhält er deshalb Schadensersatz, ist das kein rückwirkendes Ereignis.

Hintergrund

Ein Geldanleger hatte in den Jahren 1999 bis 2002 Aktien der X-AG erworben. Wegen eines Kurseinbruchs erlitt er bei dem Verkauf 2002 hohe Verluste. Das Finanzamt berücksichtigte diese Beträge in einem Verlustfeststellungsbescheid. Diesen wollte es zulasten des Klägers ändern, nachdem der Geldanleger einen Schadensersatz von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die der Aktiengesellschaft einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hatte, erstritten hat.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab dem Geldanleger Recht und sah die rückwirkende Änderung des Verlustfeststellungsbescheids nicht als zulässig an. Die Rechtsprechung hat zwar die rückwirkende Änderung von Veräußerungsgewinnen für zulässig gehalten, wenn der Kaufpreis nachträglich herabgesetzt wird. Das ist z. B. der Fall aufgrund einer auflösenden Bedingung im Kaufvertrag oder bei einer Minderung der Anschaffungskosten und sogar bei Schadensersatzzahlungen einer Versicherung.

Im Urteilsfall beruht der Schadensersatz jedoch auf einer eigenständigen Rechtsgrundlage. Er berührt deshalb weder die Anschaffungskosten noch den Erlös aus den Aktiengeschäften.

1. Leasingfahrzeug: Wann ist die 1 %-Regelung bzw. die Fahrtenbuchmethode anwendbar?

Ist ein Leasingfahrzeug dem Arbeitnehmer zuzurechnen, kann die 1 %-Regelung bzw. die Fahrtenbuchmethode nicht angewendet werden.

Hintergrund

Die Kommune K schloss Leasingverträge über Fahrzeuge ab. Dabei wurden ihr günstigere Leasingkonditionen als gegenüber Dritten eingeräumt. K stellte die Fahrzeuge der Bürgermeisterin B zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung. B trug die Leasingraten, Steuern, Versicherungen und Betriebskosten. Die für ihre beruflichen Fahrten entstandenen tatsächlichen Kosten machte sie anhand eines Fahrtenbuchs geltend.

Das Finanzamt wertete die vergünstigten Leasingkonditionen bei B als geldwerten Vorteil. Es erhöhte deshalb die Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit.

Den Zufluss berechnete es aus der Differenz der für Dritte üblichen Leasinggebühren zu den tatsächlich von B geleisteten Zahlungen (für die Streitjahre 2005 bis 2008 3.000 EUR bis 6.000 EUR). Das Finanzamt versagte damit die 1 %-Regelung bzw. die Fahrtenbuchmethode. Das Finanzgericht folgte dieser Einschätzung.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof bestätigt zunächst den Grundsatz, dass die Überlassung eines betrieblichen Pkw durch den Arbeitgeber an den Arbeitnehmer für dessen Privatnutzung zu einer Bereicherung des Arbeitnehmers und damit zu Lohnzufluss führt. Steht der Vorteil dem Grund nach fest, ist dieser zwingend entweder mit der 1 %-Regelung oder mit der Fahrtenbuchmethode zu bewerten. Vom Arbeitnehmer gezahlte Nutzungsvergütungen sind von den ermittelten Werten abzuziehen.

Eine Überlassung eines betrieblichen Fahrzeugs liegt allerdings nicht vor, wenn das Kfz nicht dem Arbeitgeber, sondern dem Arbeitnehmer zuzurechnen ist. Das Fahrzeug ist dem Arbeitnehmer zuzurechnen, wenn er wie ein wirtschaftlicher Eigentümer oder ein Leasingnehmer darüber verfügen kann. Die Zurechnung beim Arbeitnehmer findet auch dann statt, wenn der Arbeitgeber selbst Leasingnehmer ist und er das Fahrzeug seinem Arbeitnehmer aufgrund eines Unterleasingverhältnisses zur Verfügung stellt. Die aus dem Arbeitsverhältnis resultierenden Vorteile sind dann nach den allgemeinen Grundsätzen, wie sie auch für die Erfassung von Rabatten gelten, zu bewerten. Die 1 %-Regelung bzw. die Fahrtenbuchmethode ist nicht anwendbar.

1. Wann Krankheitskosten nicht absetzbar sind

Viele Versicherte der privaten Krankenversicherung tragen ihre Krankheitskosten selbst, um eine Beitragsrückerstattung zu erhalten. Steuerlich kann dies jedoch von Nachteil sein.

Hintergrund

Ein Ehepaar hatte Beiträge zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung als Vorsorgeaufwendungen bei den Sonderausgaben geltend gemacht. Strittig war ein Betrag von 241 EUR. Hier hatten die Eheleute einen Teil einer Arztrechnung nicht der Krankenkasse vorgelegt, um später Beitragsprämien zurückzubekommen.

Entscheidung

Das Finanzgericht erkannte diese Kosten weder als Sonderausgaben noch als außergewöhnliche Belastungen an.

Diese Ausgaben sind keine klassischen Krankenversicherungsbeiträge. Zu den abzugsfähigen Beiträgen gehören nur solche Kosten, die direkt im Zusammenhang mit der Erlangung von Versicherungsschutz stehen. Bereits die Selbstbeteiligung gehört nicht zu den Beiträgen. Deshalb muss das Gleiche für solche Kosten gelten, die Versicherte übernehmen, um eine Beitragsrückerstattung zu erhalten.

Auch ein Abzug der Krankheitskosten als außergewöhnliche Belastung wurde nicht anerkannt. Ärztlich verordnete Krankheitsaufwendungen, die von der Krankenkasse nicht ersetzt werden, können zwar unter bestimmten Voraussetzungen als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend gemacht werden. Allerdings wird hier zunächst ein prozentual gestaffelter Eigenanteil abgezogen, der höher ausfiel, als die geltend gemachten Kosten.

1. Wann darf eine Mieterhöhung mit dem Mietspiegel begründet werden?

Auch wenn ein Mietspiegel keine Daten für Einfamilienhäuser enthält, kann eine Mieterhöhung trotzdem darauf gestützt werden. Denn es ist davon auszugehen, dass die ortsübliche Miete für Einfamilienhäuser tendenziell höher ist als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Hintergrund

Die Vermieterin eines Reihenhauses in Berlin verlangt von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 10,23 EUR/Quadratmeter. Zur Begründung bezieht sie sich auf den Berliner Mietspiegel 2011, der einen Höchstwert von 10,23 EUR/Quadratmeter ausweist.

Die Mieter sind der Ansicht, dass die Vermieterin das Mieterhöhungsverlangen nicht mit dem Mietspiegel begründen kann, da dieser auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gar nicht anwendbar ist. Sie halten deshalb die Mieterhöhung für formell unwirksam.

Ein vom Amtsgericht beauftragter Sachverständiger hat für das Haus eine ortsübliche Vergleichsmiete von 10,42 EUR/Quadratmeter ermittelt. Das Amtsgericht hat der Klage daher stattgegeben.

Entscheidung

Das Landgericht gab ebenfalls der Vermieterin Recht und bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Das Mieterhöhungsverlangen ist formell wirksam und materiell begründet, so dass die Mieter der Mieterhöhung zustimmen müssen.

Der Vermieter darf zur Begründung einer Mieterhöhung auf einen Mietspiegel Bezug nehmen. Ein Mietspiegel ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch für Mieterhöhungen bei Einfamilienhäusern ein geeignetes Begründungsmittel, weil die Miete für Einfamilienhäuser in der Regel über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Vermieter mit dem Erhöhungsverlangen jedoch auf eine Miete, wie sie der Ortsüblichkeit vergleichbarer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht.

Das Mieterhöhungsverlangen ist auch inhaltlich begründet, wie sich aus dem vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachten ergibt. Die vom Sachverständigen ermittelten Werte liegen sogar noch über der Miethöhe, die die Vermieterin verlangt.

1. Instandhaltungsrücklage: 2,50 EUR sind zu wenig

Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. Dazu gehört auch die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage. Ihre Höhe richtet sich nach den konkreten Verhältnissen in der Wohnanlage.

Hintergrund

In einer Eigentümerversammlung stand der Beschluss zur Debatte, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu erhöhen. Die Wohnungseigentümer lehnten in einer Eigentümerversammlung den Beschlussantrag auf Erhöhung der Instandhaltungsrücklage von 2,50 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr auf 7,10 EUR mehrheitlich ab. Die Wohnanlage wurde Ende der 90er-Jahre errichtet. Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 2.200 EUR.

Gegen den ablehnenden Beschluss hat ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage erhoben, da er die derzeitige Instandhaltungsrücklage für unzureichend hält.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage hat Erfolg; das Gericht setzt deshalb die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf 7,10 EUR pro Quadratmeter und Jahr fest.

Eine Instandhaltungsrücklage von jährlich 2,50 EUR pro Quadratmeter genügt ordnungsgemäßer Verwaltung nicht. Angemessen ist eine Rücklage in einer Höhe, die ein verständiger und vorausschauender Eigentümer zurücklegen würde. Dabei ist die Angemessenheit nach den konkreten Verhältnissen der jeweiligen Wohnanlage zu beurteilen.

Für das Objekt gilt eine gesetzlich festgelegte Untergrenze von 7,10 EUR pro Quadratmeter und Jahr.

Der aktuell geltende Betrag von 2,50 EUR pro Quadratmeter und Jahr ist nicht angemessen und von dem weiten Ermessungsspielraum der Wohnungseigentümer nicht mehr gedeckt. Eine Rücklage von 2.200 EUR reicht nicht aus, um deren Zweck gerecht zu werden. Durch das vorsorgliche Ansammeln von Kapital ist sicherzustellen, dass künftig bei einem unvorhergesehenen plötzlich auftretenden Reparaturbedarf die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen und die Wohnanlage nicht wegen fehlender Mittel verwahrlost. Zugleich wird vermieden, dass weniger zahlungskräftige Wohnungseigentümer in finanzielle Bedrängnis geraten, aber auch der Gefahr einer ungleichen finanziellen Belastung vorgebeugt, die entstünde, wenn zahlungsunwillige oder -unfähige Wohnungseigentümer für andere Eigentümer einspringen müssten.

Ferner belastet es die Wohnungseigentümer weniger, die Mittel für große Reparaturen und Ersatzbeschaffungen durch kontinuierliche Zahlung verhältnismäßig geringer Beträge anzusammeln, als den Gesamtbetrag im Zeitpunkt der tatsächlichen Ausführung der Reparatur leisten zu müssen.

1. Besichtigungsrecht des Vermieters: Nur bei konkretem Anlass

Der Vermieter darf eine vermietete Wohnung nur dann besichtigen, wenn es dafür einen konkreten Anlass gibt. Der Vermieter darf sich deshalb im Mietvertrag nicht das Recht vorbehalten, die Wohnung regelmäßig ohne Grund zu besichtigen.

Hintergrund

Im Mietvertrag von 1995 ist dem Vermieter das Recht vorbehalten, die Wohnung "in angemessenen Abständen" und "nach rechtzeitiger Ankündigung" zu besichtigen, um deren Zustand zu prüfen. Auch für den Verkaufs- oder Wiedervermietungsfall räumt der Mietvertrag dem Vermieter ein Recht zur Besichtigung ein.

Im Dezember 2012 forderte der Vermieter den Mieter auf, ihm Zutritt zur Wohnung zwecks Besichtigung zu gewähren und stellte mehrere Termine zur Auswahl. Gleichzeitig drohte der Vermieter eine Kündigung an, falls der Mieter die Termine ablehnt. Der Vermieter wollte die Wohnung vermessen, auf mögliche bauliche Mängel untersuchen und außerdem seiner Frau zeigen.

Der Mieter gewährte dem Vermieter zunächst keinen Zutritt zur Wohnung. Daraufhin kündigte der Vermieter den Mietvertrag im Juli 2013 ordentlich zum 30.4.2014.

Entscheidung

Die Kündigung war unwirksam. Die Weigerung des Mieters, dem Vermieter eine Besichtigung zu ermöglichen, stellt keinen Kündigungsgrund dar. Der Mieter hat keine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt.

Die Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter ein Recht zur Wohnungsbesichtigung ohne konkreten Anlass einräumt, ist unwirksam. Die Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen. Während der Dauer des Mietvertrags steht dem Mieter das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zu. Der Vermieter hat deshalb kein Recht, die Mietsache ohne konkreten Anlass regelmäßig zu besichtigen.

Der Mieter hat nur dann eine vertragliche Nebenpflicht, dem Vermieter Zutritt zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Aus dem bloßen Umstand, dass er die Wohnung zuletzt 2004 besichtigt hat, kann der Vermieter kein Besichtigungsrecht herleiten. Auch das Ansinnen, die Wohnung zu vermessen und seiner Frau zeigen zu wollen, stellt keinen Grund für eine Besichtigung dar.

1. Beim Autofahren ist Hellsehen nicht erforderlich

Das lernt man in der Fahrschule gleich in der ersten Stunde: Beim Öffnen der Autotür muss auf den vorbeifahrenden Verkehr geachtet werden. Wer die Tür einfach aufreißt und dadurch einen Unfall verursacht, trägt die alleinige Schuld.

Die Frage, ob im Fall eines Unfalls demjenigen, der in die unvorsichtiger Weise geöffnete Tür hineinfährt, eine Mitschuld an dem Unfall zugerechnet werden kann, beantwortete das Landgericht Stuttgart ganz eindeutig mit "Nein".

Im vorliegenden Fall ist der Unfall von der Klägerin, die die Tür geöffnet hatte, in so überwiegendem Teil fahrlässig verursacht, dass im Verhältnis dazu die Betriebsgefahr des Fahrzeugs des Beklagten kein anspruchsminderndes Eigengewicht hat.

Die Stuttgarter Richter gingen von einem schweren Verschulden der Parkenden aus. Denn schließlich ist das Fließen des Verkehrs nur dann gewährleistet, wenn sich die mit angemessener Geschwindigkeit und regelgerechtem Abstand Vorbeifahrenden darauf verlassen könnten, dass nicht unerwartet eine Fahrzeugtür in den Fahrbereich hinein geöffnet wird.

Dass an der Unfallstelle regelmäßig und auch zum Unfallzeitpunkt viele Autos auf der Suche nach einem Parkplatz waren, ändert daran nichts. Auch bei regem Parksuchverkehr muss ein Aussteigender extrem vorsichtig sein und der vorbeifahrende Verkehr darf sich darauf verlassen, dass nicht unvermittelt eine Autotür geöffnet wird.

Eine Vermutung, dass Personen auf dem Gehweg bedeuten, dass demnächst jemand aus dem Fahrzeug steigen werde, neben dem sie sich befinden, gibt es nicht. Insoweit sind also keine hellseherischen Fähigkeiten erforderlich.

1. Scheidung: Wann der Ehepartner von Verbindlichkeiten freigestellt werden muss

Hat ein Ehegatte eine Grundschuld am eigenen Grundstück bestellt, um damit Kredite des anderen Ehegatten zu sichern, hat er nach dem Scheitern der Ehe einen Freistellungsanspruch bzw. kann Aufwendungsersatz verlangen.

Hintergrund

Der beklagte Ex-Ehemann ist Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke. Auf dem einen befindet sich die Zahnarztpraxis des Beklagten, auf dem anderen, das früher der Klägerin gehörte, das gemeinsame Familienhaus.

Zur Baufinanzierung nahmen die Parteien bei der Kreissparkasse mehrere Darlehen auf. Die Klägerin bestellte zugunsten der Bank an dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück 2 Grundschulden. Später schlossen die Parteien gemeinschaftlich 3 weitere Darlehensverträge ab. Weitere Darlehen nahm der Beklagte alleine auf.

2005 wurde von der Klägerin der Scheidungsantrag zugestellt. Sämtliche Darlehen wurden am 30.12.2006 fällig. Für eine Verlängerung der Darlehen, verlangte die Sparkasse dass die eingetragenen Grundschulden weiterhin zur Sicherung aller Darlehen dienen sollten. Da die Klägerin nur die Sicherheiten für die gemeinsamen Darlehen stellen wollte, kündigte die Bank die 3 gemeinsamen Darlehen. In der Zwangsversteigerung erhielt der Beklagte den Zuschlag. Nachdem die Klägerin zunächst die Freistellung von der erstrangigen Grundschuld beantragt hatte, begehrte sie nach der Zwangsversteigerung die Zahlung des entsprechenden Betrags von rund 93.000 EUR.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Beklagte verpflichtet ist, die Klägerin von der Grundschuld freizustellen bzw. nach der Zwangsversteigerung den aus der Grundschuld erlösten Betrag als Aufwendungsersatz zu zahlen.

Gibt es keine besonderen Abreden der Ehepartner, kann das durch die Sicherung von Krediten zugunsten des anderen Ehegatten familienrechtlich begründete besondere Schuldverhältnis unter Heranziehung der Regeln des Auftragsrechts abgewickelt werden.

Das bedeutet: Scheitert die Ehe, kann das Auftragsverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt werden und der Beauftragte kann Ersatz seiner Aufwendungen oder die Befreiung von diesen verlangen. Einschränkungen können sich aus Treu und Glauben und nachwirkender ehelicher Solidarität ergeben, was vorliegend aber nicht der Fall war.

1. Veröffentlichung von Bildern: Widerruf der Einwilligung nicht so einfach möglich

Ein Arbeitgeber darf Bilder eines Arbeitnehmers nur veröffentlichen, wenn der Arbeitnehmer schriftlich einwilligt. Hat der Arbeitnehmer die schriftliche Einwilligung unbefristet erteilt, kann er sie nicht ohne Weiteres widerrufen.

Hintergrund

Der klagende Arbeitnehmer war bis Januar 2011 bei der Beklagten beschäftigt. Bereits im Oktober 2008 hatte er sich schriftlich damit einverstanden erklärt, dass der Arbeitgeber Filmaufnahmen von ihm für die eigene Öffentlichkeitsarbeit verwendet. In dem daraufhin angefertigten Werbefilm war der Arbeitnehmer jedenfalls nur 2-mal für wenige Sekunden zu erkennen, davon einmal bei einem Gruppenbild. Nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses verlangte der Kläger von der Beklagten, die ihn darstellenden Videoaufnahmen nicht mehr zu verwenden und ihm für die Verwendung ein Schmerzensgeld zu zahlen.

Entscheidung

Nach Ansicht des Bundesarbeitsgerichts ist eine Veröffentlichung von Bildern eines Arbeitnehmers nur zulässig, wenn eine schriftliche Einwilligung vorliegt. Dies ist hier der Fall. Für die Frage, ob die Einwilligung zu einem späteren Zeitpunkt widerrufen werden kann, kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Hierbei muss, neben dem Persönlichkeitsinteresse des Arbeitnehmers, auch das Interesse des Arbeitgebers an einer kostendeckenden Verwertung der Bilder berücksichtigt werden. Maßgeblich für die Abwägung ist insbesondere, ob die Person des Arbeitnehmers hervorgehoben dargestellt wird oder ob es sich vielmehr um eine allgemeine Darstellung des Unternehmens handelt. Eine einmal erteilte Einwilligung kann jedenfalls nicht ohne Grund widerrufen werden.

Sie haben noch Fragen? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, wir beraten Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen