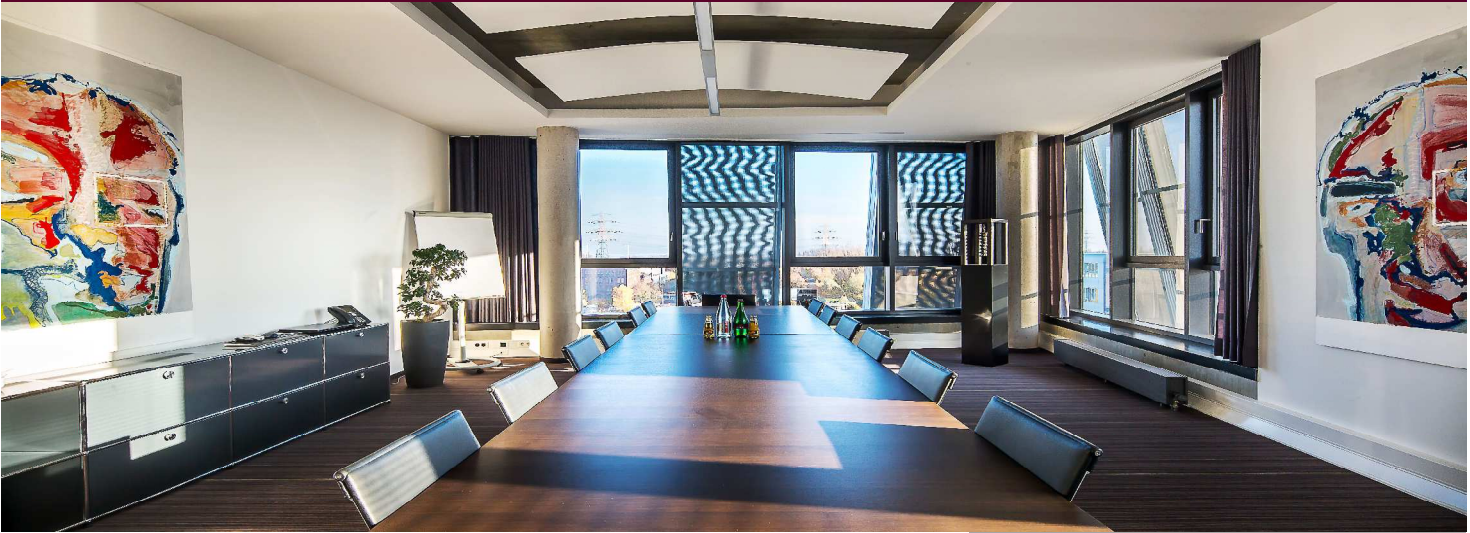


SCHLARMANN von GEYSO



Liebe Leserinnen und Leser,
mal ein ganz anderes Thema: Turbo-Chef.

Nein, nicht die permanente Führungsaufgabe im Unternehmen, ich meine diesen kleinen Zwiebelschneider, den Du lieben wirst oder Freezer Mate (flach) und Wonderlier Bowl. Alles Produkte geschaffen in der Welt von Earl Silas Tupper. Begonnen 1938 mit Kunststoffprodukten, zunächst im klassischen Einzelhandel und danach ausschließlich mit „Tupperware Home Parties“.

Direktvertrieb wie noch heute vielen bekannt mit Vorwerk (Thermomix und Kobold), AVON (Kosmetik), AMC (Kochgeschirr), aber auch Pippa&Jean (Modeschmuck), PepperParties, AMORELIE (Sexartikel). Der Direktvertrieb (aka Multi-Level-Marketing) boomt und erzielte im letzten Jahr nach Angaben des Branchenverbandes BDD einen um 3,7 % gewachsenen Gesamtumsatz von EUR 17,6 Mrd. (immerhin viermal höher als im stationären Einzelhandel für diese Produkte) und läuft damit dem klassischen Einzelhandel davon. Trotz bestehender Kritik: geringe Einkünfte der selbstständigen Handelsvertreter, aufgeblähtes Vertriebsnetz, Pflicht zum Kauf von Startersets.

Aber die Anonymität des Internets schafft für den Direktvertrieb Nischen für Käuferlebnisse mit individueller und persönlicher Beratung, in Verkaufsparties mit Bekannten und Spaß für meist innovative und erklärungsbedürftige Produkte.

Und damit zurück zu uns, denn das können auch wir – mit einer Beratungsdienstleistung vor Ort bei Ihnen, wenn Sie wollen. Lust auf eine „SvG-Service-Party“? Nur zu, wir kommen gern zu In-House-Schulungen und Kompaktberatungen bei Ihnen, im Team aus Rechtsanwälten und Steuerberatern.

Und Sie geben die Themen vor oder erproben bei uns: „Nachfolge richtig regeln“, „Vertrieb neu strukturieren“ oder auch „Immobilieninvestments“. Zu letztgenanntem Thema finden Sie in diesem INFOBRIEF einen kurzen Beitrag aus unserem Immobilienteam.

Wir wünschen angenehme Lektüre!

Mit besten Grüßen

Günter Erdmann
SCHLARMANN von GEYSO

THEMEN IN DIESER INFOBRIEF-AUSGABE

1. Vorsteuerabzug bei Nutzungsänderung eines Investitionsguts nachträglich möglich?
2. Wirksame Rechnungsberichtigung erfordert Rückzahlung der Umsatzsteuer
3. Vorsteuerabzug bei Rechnung an Briefkastenanschrift
4. Aufwendungsbezogene Begrenzung der Nutzungsentnahme bei der 1%-Regelung nicht möglich
5. Entfernungspauschale deckt auch die Kosten für Behandlungs- und Krankenhausaufenthalt
6. Bundesfinanzhof definiert EUR 44,00-Freigrenze bei Sachbezügen
7. Splittingtarif für gleichgeschlechtliche Ehepaare rückwirkend ab 2001?
8. Geplantes Jahressteuergesetz 2018 erhält neuen Namen
9. Geplante Änderungen bei der Mietpreisbremse
10. Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung
11. Architektenvertrag – außerordentliche Kündigung
12. Widerruf einer Dienstwagenüberlassung aus wirtschaftlichen Gründen
13. Arztbesuch während der Arbeitszeit
14. Beratungspflicht einer Versicherung bei Prämienfreistellungsverlangen
15. Kein versicherter Wegeunfall trotz gewöhnlicher Wegstrecke zur Arbeit
16. Unterhaltsvorschuss für Kinder Alleinerziehender

BEITRÄGE UNSERER PARTNER

17. Betongold - eine „verlockende“ Geldanlage-möglichkeit und ihre Risiken

Susanne Menck
Rechtsanwältin

Fälligkeitstermine, Basiszinssatz / Verzugszinssatz,
Verbraucherpreisindizes

1. Vorsteuerabzug bei Nutzungsänderung eines Investitionsguts nachträglich möglich?

Mit seiner Entscheidung vom 25.07.2018 stellt der Europäische Gerichtshof (EuGH) – entgegen seiner bisherigen Sichtweise – klar, dass eine Gemeinde den Vorsteuerabzug aus einem zunächst nur hoheitlich genutzten Investitionsgut (hier ein Grundstück) nachträglich noch geltend machen kann, wenn es zu einem späteren Zeitpunkt durch Nutzungsänderung auch für unternehmerische Zwecke verwendet wird.

Dazu legt der EuGH fest, dass ein Recht auf Berichtigung der auf eine als Investitionsgut erworbenen Immobilie entrichteten Vorsteuer dann besteht, wenn beim Erwerb der Immobilie diese zum einen sowohl für besteuerte als auch für nicht besteuerte Tätigkeiten verwendet werden konnte, und zum anderen die Gemeinde die Absicht, die Immobilie einer besteuerten Tätigkeit zuzuordnen, nicht ausdrücklich bekundet, aber auch nicht ausgeschlossen hat.

Anmerkung: Dieses Urteil kann auch für privatwirtschaftliche Unternehmen große Bedeutung erlangen. Obwohl es zur Investitionstätigkeit einer Gemeinde gefällt wurde, dürfte es auch auf alle vergleichbaren Investitionen von Einrichtungen anderer Rechtsformen und natürlicher Personen anwendbar sein. Im Zeitpunkt der Investition muss nicht zwingend die Absicht bekundet werden, das Investitionsgut dem Unternehmen zuzuordnen, wenn nicht ausgeschlossen wurde, dass es auch für eine vorsteuerunschädliche Tätigkeit verwendet werden könnte. So könnte in der Praxis ein Unternehmer einen Pkw, für den er zum Zeitpunkt des Erwerbs keine Zuordnung zum Unternehmen getroffen hat, anders als bisher, z. B. ab dem zweiten Jahr der Pkw-Nutzung, grundsätzlich einen anteiligen nachträglichen Vorsteuerabzug im Wege einer Vorsteuerberichtigung geltend machen.

2. Wirksame Rechnungsberichtigung erfordert Rückzahlung der Umsatzsteuer

Weist ein Unternehmer in einer Rechnung einen höheren Umsatzsteuerbetrag aus, als er nach dem Gesetz schuldet (unrichtiger Steuerausweis), so schuldet er diesen Betrag auch gegenüber dem Finanzamt. Hiervon erfasst werden auch die Fälle, in denen ein Unternehmer Umsatzsteuer für steuerfreie Umsätze gesondert ausgewiesen hat.

Eine Rechnung kann jedoch berichtigt werden, wenn Angaben in der Rechnung unzutreffend sind. Zur Berichtigung müssen die fehlenden oder unzutreffenden Angaben durch ein Dokument, das spezifisch und eindeutig auf die Rechnung bezogen ist (Rechnungskorrektur), übermittelt werden.

Die wirksame Berichtigung eines Steuerbetrags erfordert nach Auffassung des Bundesfinanzhofs in seiner Entscheidung vom 16.05.2018 jedoch grundsätzlich, **dass der Unternehmer die vereinnahmte Umsatzsteuer an den Leistungsempfänger zurückgezahlt hat. Die Rechnungsberichtigung als formaler Akt gegenüber dem Leistungsempfänger allein reicht für die wirksame Berichtigung eines Steuerbetrags, mit der Folge, dass dieser dem Rechnungsaussteller zu erstatten ist, nicht aus.**

Da der Leistende den berichtigten Steuerbetrag vom Leistungsempfänger im Regelfall bereits vereinnahmt hat, würde eine Erstattung durch das Finanzamt (FA) allein aufgrund der Rechnungsberichtigung ohne Rückzahlung der Steuer den Leistenden ungerechtfertigt bereichern. Dieser würde doppelt begünstigt; denn einerseits hat er das Entgelt zzgl. Umsatzsteuer regelmäßig bereits vereinnahmt und andererseits könnte er den berichtigten Steuerbetrag vom FA nochmals verlangen. Dies ginge allein zulasten des Leistungsempfängers.

Gleichzeitig müsste der Fiskus befürchten, vom Leistungsempfänger auf Erstattung der Umsatzsteuer an ihn in Anspruch genommen zu werden.

3. Vorsteuerabzug bei Rechnung an Briefkastenanschrift

Damit eine Rechnung zum Vorsteuerabzug berechtigt, muss sie die im Umsatzsteuergesetz vorgeschriebenen Angaben enthalten. Dazu gehören u. a. der vollständige Name und die vollständige Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers.

Nachdem die Frage der erforderlichen korrekten Angaben der „vollständigen Rechnungsanschrift“ vom deutschen Fiskus teilweise strenger gesehen wird als vom Europäischen Gerichtshof, hat der Bundesfinanzhof (BFH) diesem in einem Vorabentscheidungsverfahren die Frage vorgelegt, ob der Begriff der „Anschrift“ dahin zu verstehen ist, dass der Steuerpflichtige an diesem Ort seine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt oder ob es ausreicht, dass er dort lediglich zu erreichen ist.

Nunmehr hat der BFH – als Folgeurteil des Europäischen Gerichtshofs – mit zwei Urteilen vom 21.06.2018 entschieden, dass eine Rechnung für den Vorsteuerabzug eine Anschrift des leistenden Unternehmers enthalten muss, unter der er postalisch erreichbar ist (sog. Briefkastenanschrift). **Danach müssen die wirtschaftlichen Tätigkeit des leistenden Unternehmers unter der Anschrift nicht ausgeübt werden, die in der von ihm ausgestellten Rechnung angegeben sind** (Änderung der Rechtsprechung).

Anmerkung: Die Frage, ob bei der Inanspruchnahme des Vorsteuerabzugs ordnungsgemäße Rechnungen vorliegen, ist regelmäßig Streitpunkt in Außenprüfungen. Die Rechtsprechungsänderung kann für Unternehmer, die nach ihrer Geschäftstätigkeit zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, die Inanspruchnahme des Vorsteuerabzugs erleichtern. **Bitte beachten Sie** aber, dass auch die weiteren im Gesetz geforderten Angaben auf einer „ordnungsgemäßen“ Rechnung enthalten sind!

4. Aufwendungsbezogene Begrenzung der Nutzungsentnahme bei der 1-%-Regelung nicht möglich

Für die private Nutzung eines zu mehr als 50 % betrieblich genutzten Kfz sind pro Kalendermonat 1 % des inländischen Listenpreises im Zeitpunkt der Erstzulassung zzgl. der Kosten für Sonderausstattung einschließlich Umsatzsteuer anzusetzen, wenn kein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch geführt wird. Die 1-%-Regelung ist eine stark typisierende und pauschalierende Bewertungsregelung. Deshalb bleiben Besonderheiten hinsichtlich der Art und der Nutzung des Kfz ebenso unberücksichtigt wie nachträgliche Änderungen des Fahrzeugwertes.

Nunmehr hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 15.05.2018 dazu entschieden, dass auch wenn die Anwendung der 1-%-Regelung seit 2006 voraussetzt, dass das Kfz zu mehr als 50 % betrieblich genutzt wird, es verfassungsrechtlich nicht geboten ist, die nach der 1-%-Regelung ermittelte Nutzungsentnahme auf 50 % der Gesamtaufwendungen für das Kfz zu begrenzen.

Im entschiedenen Fall berechnete das Finanzamt den Wert für die Nutzungsentnahme nach der 1-%-Regelung mit EUR 7.680,00 (1 % x EUR 64.000,00 x 12 Monate). Der Steuerpflichtige ermittelte die Gesamtkosten des Pkw hingegen mit EUR 10.998,40 und setzte ca. 50 % dieser Kosten (EUR 5.498,59) steuerlich für die private Nutzung des Pkw an. Er verlangte

den Wert der Nutzungsentnahme auf maximal 50 % der Gesamtkosten zu begrenzen. Dem folgte der BFH nicht.

5. Entfernungspauschale deckt auch die Kosten für Behandlungs- und Krankenhausaufenthalt

Aufwendungen des Arbeitnehmers für die Wege zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte sind Werbungskosten. Zur Abgeltung dieser Aufwendungen ist für jeden Arbeitstag, an dem der Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte aufsucht, eine Entfernungspauschale für jeden vollen Kilometer der Entfernung zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte von EUR 0,30 anzusetzen. Mit der Entfernungspauschale sind „sämtliche Aufwendungen“ abgegolten, die durch die Wege zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte veranlasst sind.

Eine Ausnahme sieht das Gesetz allein für solche Aufwendungen vor, die durch die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel anfallen. Damit fallen nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg (FG) in seiner Entscheidung vom 19.01.2018 auch außergewöhnliche Kosten unabhängig von ihrer Höhe unter die Abgeltungswirkung. Insofern sind sowohl Aufwendungen für Sach- als auch für Personenschäden, die auf dem Weg zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte entstehen, durch die Entfernungspauschale abgegolten. Eine Auslegung etwa dahin gehend, dass Personenschäden nicht von der Abgeltungswirkung erfasst werden, ist nach Auffassung des FG nicht angezeigt.

6. Bundesfinanzhof definiert EUR 44,00-Freigrenze bei Sachbezügen

Zu den Einkünften aus nicht selbstständiger Arbeit gehören neben Gehältern und Löhnen auch andere Bezüge und Vorteile, die für eine Beschäftigung gewährt werden. Darunter fallen auch sog. Sachbezüge.

Sachbezüge sind alle nicht in Geld bestehenden Einnahmen. Ein Sachbezug liegt auch vor, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer den Anspruch, eine Sach- und Dienstleistung beziehen zu können, einräumt. Solche Sachbezüge bleiben steuerfrei, wenn die sich (nach Anrechnung der vom Steuerpflichtigen gezahlten Entgelte) ergebenden Vorteile insgesamt EUR 44,00 im Kalendermonat nicht übersteigen.

Der Wert des vom Arbeitnehmer erlangten Sachvorteils ist mit dem üblichen Endpreis am Abgabeort anzusetzen. Endpreis im Sinne der Vorschrift ist der Preis, der im allgemeinen Geschäftsverkehr von Letztverbrauchern für identische bzw. gleichartige Waren tatsächlich gezahlt wird.

Nunmehr hatte der Bundesfinanzhof zu entscheiden, wie sich eine Versand- und Handlingpauschale auf den Preis des Sachbezugs auswirkt. In seiner Entscheidung vom 06.06.2018 stellt er dazu fest: Liefert der Arbeitgeber die Ware in die Wohnung des Arbeitnehmers, liegt eine zusätzliche Leistung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer vor. Der Vorteil hieraus ist in die Berechnung der Freibrenze von EUR 44,00 einzubeziehen. Entsprechendes gilt, wenn der günstigste Einzelhandelspreis des Sachbezugs am Markt im Versand- oder Onlinehandel gefunden wird. Ist der Versand dort als eigenständige Leistung ausgewiesen und nicht bereits im Einzelhandelsverkaufspreis und damit im Endpreis enthalten, kommt der geldwerte Vorteil aus der Lieferung „nach Hause“ bei der Berechnung der Freibrenze von EUR 44,00 zum Warenwert hinzu.

7. Splittingtarif für gleichgeschlechtliche Ehepaare rückwirkend ab 2001?

Das Eheöffnungsgesetz bestimmt, dass nach der Umwandlung der Lebenspartnerschaft in eine Ehe für die Rechte und Pflichten der Lebenspartner der Tag der Begründung der Lebenspartnerschaft maßgebend ist. Danach sind die Lebenspartner so zu stellen, als ob sie am Tag der Begründung der Lebenspartnerschaft geheiratet hätten.

Das Finanzgericht Hamburg (FG) entschied mit Urteil vom 31.07.2018, dass das Eheöffnungsgesetz ein außersteuerliches Gesetz ist und damit grundsätzlich geeignet sei, ein sog. rückwirkendes Ereignis im Sinne der Abgabenordnung darzustellen, das eine Änderung der bestandskräftigen Einkommensteuerbescheide ab 2001 rechtfertigt. Die Bestandskraft ist kein derart tragendes Prinzip des Rechts, dass eine Änderung bestandskräftiger Bescheide infolge einer Gesetzesänderung in jedem Fall einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung der Rückwirkung bedarf.

Weil die Zusammenveranlagung nach dem Splittingtarif in vielen Fällen zu einer Verringerung der Steuerlast führt, beantragten im entschiedenen Fall die Steuerpflichtigen, die für Eheleute vorgesehene Zusammenveranlagung nachträglich für alle Jahre seit Beginn ihrer Lebenspartnerschaft, also ab 2001. Dem folgte das Finanzamt nicht. Das FG gab den Steuerpflichtigen recht, ließ allerdings die Revision zum Bundesfinanzhof in München zu. Hier wird man abwarten müssen, wie dieser entscheidet.

8. Geplantes Jahressteuergesetz 2018 erhält neuen Namen

Das zunächst als Jahressteuergesetz 2018 geplante Gesetzesvorhaben wurde nunmehr vom Bundeskabinett in den „Entwurf eines Gesetzes zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ umgetauft.

Mit dem vorliegenden Änderungsgesetz sollen insbesondere Umsatzsteuerausfälle beim Handel mit Waren auf elektronischen Marktplätzen im Internet verhindert werden. Danach sollen Betreiber von elektronischen Marktplätzen zum einen künftig bestimmte Daten ihrer Nutzer, für deren Umsätze in Deutschland eine Steuerpflicht in Betracht kommt, vorhalten sowie zum anderen für die entstandene und nicht abgeführte Umsatzsteuer aus den auf ihrem elektronischen Marktplatz ausgeführten Umsätzen in Haftung genommen werden können. Das gilt insbesondere dann, wenn sie Unternehmer, die im Inland steuerpflichtige Umsätze erzielen und hier steuerlich nicht registriert sind, auf ihrem Marktplatz Waren anbieten lassen.

Im Bereich der Einkommensteuer soll zur Förderung der Elektromobilität für Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge bei der Dienstwagenbesteuerung die Bemessungsgrundlage nach der Listenpreismethode halbiert werden. Die Absenkung betrifft dann sowohl die 1-%-Regelung (dann 0,5-%-Regelung) als auch die Fahrtenbuchmethode. Die Begünstigung für E-Fahrzeuge soll auf drei Jahre begrenzt werden.

Des Weiteren sind Anpassungen im Bereich der Körperschaftsteuer geplant. Dort soll insbesondere eine verfassungskonforme Regelung des Verlustabzugs bei Kapitalgesellschaften erreicht werden.

Anmerkung: Ob in dieses sog. Omnibus-Gesetz noch weitere Änderungswünsche aus den Ländern einfließen, ist zurzeit noch offen. Über die einzelnen – für Sie relevanten – Regelungen werden wir Sie weiter informieren, sobald detailliertere Informationen vorliegen.

9. Geplante Änderungen bei der Mietpreisbremse

Nach dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes sollen die Regelungen der Mietpreisbremse transparenter und wirksamer werden. Künftig müssen Vermieter den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, wenn sie eine deutlich höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Nur wenn der Vermieter diese Auskunft erteilt, kann er sich auf die Ausnahme berufen.

Nach dem Gesetz zur Mietpreisbremse dürfen die **Mieten nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen.

Ausnahmen davon gelten für die Vermietung von Neubauten und die Erstvermietung nach einer umfassenden Sanierung. Ebenso wenn der Vermieter zuvor eine Miete erzielte, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Er genießt dann grundsätzlich Bestandsschutz und kann weiter die Vormiete verlangen. Bezugspunkt für die vom Vermieter mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Dabei genügt die bloße Angabe der Höhe der vorherigen Miete. Der Mieter kann gegebenenfalls weitere Auskünfte aus dem Vormietverhältnis verlangen, etwa einen Nachweis über die Höhe der Vormiete.

Für die **Rückforderung zu viel gezahlter Miete** genügt zukünftig eine einfache Rüge – etwa der Satz „Ich rüge die Höhe der Miete“. Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens nach zu hoch ist.

In angespannten Wohnungsmärkten werden die Kosten der Modernisierung, die der Eigentümer auf den Mieter umlegen kann, für zunächst fünf Jahre von 11 % auf 8 % pro Jahr gesenkt. Es gilt zudem eine **sog. absolute Kappungsgrenze: Der Vermieter darf die Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als EUR 3,00 pro m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.**

Ferner zählt das Mietrechtsanpassungsgesetz Tatbestände auf, die ein bewusstes **Herausmodernisieren** nahelegen:

- Mit der angekündigten baulichen Veränderung wird nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung begonnen oder diese wird begonnen und ruht dann mehr als zwölf Monate.
- Mit der angekündigten zu erwartenden Mieterhöhung würde sich die Monatsmiete mindestens verdoppeln.
- Die Baumaßnahme wird in einer Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Das Gesetz muss noch den Bundestag passieren und soll bis spätestens 01.01.2019 in Kraft treten.

10. Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 22.08.2018 entschiedenen Fall wurde vom Vormieter an den neuen Mieter im Januar 2009 eine nicht renovierte Wohnung mit Gebrauchs-

spuren übergeben. Der vom Vermieter verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.

Bei der Übernahme hatten der Nachmieter und der Vormieter eine „Renovierungsvereinbarung“ getroffen. Nach dieser Vereinbarung hatte der Mieter von dem Vormieter einige Gegenstände übernommen, sich zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtet und sich zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die der Vermieter als mangelhaft ansah. Er beauftragte daraufhin einen Malerbetrieb und verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Die Richter des BGH kamen zu der Entscheidung, dass eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, auch dann unwirksam ist, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Eine solche Vornahmeklausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

11. Architektenvertrag – außerordentliche Kündigung

Die Kündigung eines Architektenvertrages aus wichtigem Grund setzt voraus, dass die Vertragsfortsetzung für den Besteller unzumutbar ist. Ein wichtiger Grund ist unter anderem dann anzunehmen, wenn der Auftragnehmer das für den Bau- oder Architektenvertrag als eines auf Kooperation der Vertragspartner angelegten Langzeitvertrags vorauszusetzende Vertrauensverhältnis durch sein schuldhaftes Verhalten derart empfindlich stört, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und dem Auftraggeber die Vertragsfortsetzung nicht mehr zumutbar ist. Die Kündigung des Architektenvertrages aus wichtigem Grund führt dazu, dass der Architekt (nur) Honorar für erbrachte Leistungen verlangen kann.

Folgender Sachverhalt lag dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg zugrunde: Ein Bauherr beauftragte eine Architektin mit dem Neubau eines Einfamilienhauses. Im Laufe der Bauphase stellte sich heraus, dass die Ausführungsplanung nicht mit der Baugenehmigung übereinstimmte.

Ein geplanter Lichtschacht sollte bis an die Grundstücksgrenze herangehen. Laut Genehmigung war nur eine Breite von 1 m vorgesehen. Bei der Garage war eine Höhe von 3 m genehmigt und nicht wie ausgeführt 4 m. Die Architektin hatte des Weiteren noch eine West- und eine Ostterrasse geplant. Dafür lag gar keine Genehmigung vor. Der Bauherr kündigte den Architektenvertrag daraufhin außerordentlich.

12. Widerruf einer Dienstwagenüberlassung aus wirtschaftlichen Gründen

Die arbeitsvertraglich eingeräumte Möglichkeit, einen vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Dienstwagen auch für Privatfahrten nutzen zu dürfen, ist eine zusätzliche Gegenleistung für die geschuldete Arbeitsleistung.

Wird diese Gegenleistungspflicht im Rahmen eines Formulararbeitsvertrages unter einen Widerrufsvorbehalt gestellt, bedarf es einer näheren Beschreibung des Widerrufgrundes, der auch das Interesse des Arbeitnehmers an der Beibehaltung der Leistung berücksichtigt.

Eine Vertragsklausel, die den Arbeitgeber u. a. berechtigt, die Dienstwagengestellung „aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens“ zu widerrufen, ist ohne nähere Konkretisierung des aus dieser Richtung kommenden Widerrufgrundes zu weit gefasst. Nicht jeder Grund, der wirtschaftliche Aspekte betrifft, ist ein anzuerkennender Sachgrund für den Entzug der Dienstwagennutzung und der damit verbundenen privaten Nutzungsmöglichkeit. Für den Arbeitnehmer ist es typisierend betrachtet unzumutbar, die Entziehung hinzunehmen, wenn der Dienstwagen für die auszuübende Tätigkeit gebraucht wird und kostengünstigere Alternativen nicht vorhanden sind.

13. Arztbesuch während der Arbeitszeit

Grundsätzlich ist ein Arztbesuch nicht bereits dann notwendig, wenn der behandelnde Arzt einen Arbeitnehmer während der Arbeitszeit zur Behandlung oder Untersuchung in seine Praxis bestellt. Der Arbeitnehmer muss versuchen, die Arbeitsversäumnis möglichst zu vermeiden. Hält der Arzt außerhalb der Arbeitszeit Sprechstunden ab und sprechen keine medizinischen Gründe für einen sofortigen Arztbesuch, muss der Arbeitnehmer die Möglichkeit der Sprechstunde außerhalb der Arbeitszeit wahrnehmen.

Ein Fall unverschuldeter Arbeitsversäumnis liegt bei einem Arztbesuch vor, wenn der Arbeitnehmer von einem Arzt zu einer Untersuchung oder Behandlung einbestellt wird und der Arzt auf terminliche Wünsche des Arbeitnehmers keine Rücksicht nehmen will oder kann.

14. Beratungspflicht einer Versicherung bei Prämienfreistellungsverlangen

Ein Lebensversicherungsvertrag wird nur dann in eine beitragsfreie Versicherung umgewandelt, wenn ein klares und eindeutiges endgültiges Umwandlungsverlangen des Versicherungsnehmers erkennbar ist.

Ein wirksames Umwandlungsverlangen hat zur Folge, dass sich der Versicherungsschutz auf die beitragsfreie Versicherungssumme beschränkt. In Höhe des darüber hinausgehenden Betrags erlischt die Versicherung. Die Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung kann grundsätzlich nur mit Zustimmung des Versicherers wieder rückgängig gemacht werden. Das auf eine solche Umwandlung gerichtete Freistellungsverlangen des Versicherungsnehmers ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung mit rechtsgestaltender Wirkung. Eine Annahme durch den Versicherer ist nicht erforderlich.

Im Interesse der Klarheit über Bestand und Umfang des Versicherungsschutzes kann ein wirksames Umwandlungsverlangen des Versicherungsnehmers deshalb nach ständiger höchst- und obergerichtlicher Rechtsprechung nur dann als wirksam gestellt angesehen werden, wenn sich aus der Erklärung klar und eindeutig der Wille ergibt, dass die Versicherung in eine prämienfreie umgewandelt werden soll.

Wenn ein Versicherungsnehmer gegenüber dem Lebensversicherer den Wunsch äußert, die Versicherung wegen einer vorübergehenden Einkommenslosigkeit auf die Dauer von zehn Monaten beitragsfrei zu stellen, kann dies nicht als Antrag auf Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung, sondern nur als Antrag, die Versicherung für kurze Zeit zum Ruhen zu bringen, verstanden werden.

Der Wunsch eines Versicherungsnehmers auf vorübergehende Prämienfreistellung kann eine Beratungspflicht der Versicherung begründen. Hat der Versicherer den Wunsch des Versicherungsnehmers auf vorübergehende Prämienfreistellung als Antrag auf Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung gewertet und den Versicherungsnehmer nicht auf die Folgen hingewiesen, haftet er aus positiver Forderungsverletzung.

15. Kein versicherter Wegeunfall trotz gewöhnlicher Wegstrecke zur Arbeit

In der gesetzlichen Unfallversicherung ist auch das Zurücklegen des mit der versicherten Tätigkeit zusammenhängenden unmittelbaren Weges zum Arbeitsplatz versichert (sog. „Wegeunfall“). Trotzdem ist nicht automatisch jeder Unfall auf dem Arbeitsweg ein Wegeunfall. Wenn der Versicherte mehrere Stunden früher als gewöhnlich von zu Hause losfährt, um noch private Besorgungen zu erledigen, fehlt es am erforderlichen Zusammenhang mit der versicherten beruflichen Tätigkeit, auch wenn sich der Unfall auf der gewöhnlichen Strecke ereignet.

Dieser Entscheidung des Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 29.06.2018 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Arbeitnehmer hatte am Unfalltag um 13:30 Uhr Arbeitsbeginn, fuhr mit dem Motorroller aber schon um 09:30 Uhr los, weil er auf dem Weg zur Arbeit noch zu einem Waschsalon auf dem Weg wollte, um Kleidung zu waschen. Die übliche Fahrtzeit zur Arbeit betrug ca. 25–30 Minuten. Auf der Wegstrecke seines gewöhnlichen Arbeitswegs, noch vor Erreichen der Wäscherei, erlitt er bei einem Verkehrsunfall ein Schädel-Hirn-Trauma und Knochenbrüche und musste mehrere Wochen im Krankenhaus behandelt werden.

Die Unfallversicherung lehnte die Anerkennung eines Arbeitsunfalls ab, da der Versicherte nur wegen des geplanten Zwischenstopps am Waschsalon so früh losgefahren ist. Der Versicherte machte geltend, er hatte u. a. Dienstkleidung reinigen wollen, weil er davon ausging, dass Dienstkleidungspflicht besteht. Auf einem Kleidungsstück befand sich ein Logo seines Arbeitsgebers. Auf Nachfrage des Gerichts teilte jedoch der Arbeitgeber mit, dass für den Versicherten seit Jahren keine Dienstkleidungspflicht besteht.

16. Unterhaltsvorschuss für Kinder Alleinerziehender

Einen Anspruch auf Unterhaltsvorschuss haben Kinder von Alleinerziehenden, die keinen oder keinen regelmäßigen Unterhalt von dem anderen Elternteil erhalten. Eine Einkommensgrenze des alleinerziehenden Elternteils gibt es nicht. Hat der Antragsteller erneut geheiratet, besteht kein Anspruch auf Unterhaltsvorschuss. Die Zahlung erfolgt monatlich und kann rückwirkend längstens für den Monat vor Antragstellung beantragt werden.

Seit dem 01.07.2018 gilt:

- Bis zur Vollendung des 12. Lebensjahres (12. Geburtstag) können Kinder ohne zeitliche Einschränkung Unterhaltsvorschuss erhalten.
- Kinder im Alter von 12 Jahren bis zum vollendeten 18. Lebensjahr können ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen Unterhaltsvorschuss erhalten.

Die Höhe beträgt:

- für Kinder bis zu 5 Jahren: EUR 154,99/Monat,
- für Kinder von 6 Jahren bis 11 Jahren: EUR 205,00/Monat,

- für Kinder von 12 Jahren bis 17 Jahren: EUR 273,00/Monat.

Der Unterhaltsvorschuss stellt keine Entlastung des säumigen Elternteils dar, sondern ist eine Vorleistung des Staates. Aufgrund der Tatsache, dass die sog. Rückgriffquote 2017 bei nur knapp 20 % lag, plant die Bundesregierung künftig effektiver als bisher das Geld einzufordern.

17. Betongold - eine „verlockende“ Geldanlagemöglichkeit und ihre Risiken



Susanne Menck
Rechtsanwältin

Der Begriff „Betongold“ steht für eine Geldanlageform, von der sich Anleger bei dem Investment in Immobilien attraktive Renditen und eine sichere und stabile Geldanlage erhoffen.

Trotz der aktuellen Niedrigzinsphase, die für viele Anreiz für eine Geldanlage in Betongold ist, gilt es die mit einem Immobilienerwerb verbundenen Risiken vorab sorgfältig zu prüfen.

Gleichgültig ob Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Zinshäuser erworben werden sollen - neben dem Thema Wertbeständigkeit (Risiko überhöhter Kaufpreise aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation, Lage und Zustand) sollte vorab mit Hilfe einer gewissenhaften rechtlichen „Due Diligence“ geprüft werden, ob man sich mit dem Erwerb nicht (auch) Probleme einhandelt.

Immer muss man wissen, ob die Immobilie mit Wegerechten oder Baulasten zugunsten der Nachbarschaft belastet - und damit möglicherweise in der zukünftigen Nutzung eingeschränkt - ist.

Bei Eigentumswohnungen muss der Investor sich vorab über die Teilungserklärung, das Wohngeld und etwaige Rückstände, über die Rücklagen und anstehenden Sonderumlagen - u.a. durch Einsichtnahme in WEG-Protokolle - informieren.

Bei einem Zinshaus oder einem anderen vermieteten Objekt ist es wichtig, die Mietverträge zu prüfen. Bei bestehenden Mietverträgen spielt neben etwaigen Sondervereinbarungen zur Miethöhe oder zu den Kündigungsfristen das Thema Schönheitsreparaturen eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Was viele potentielle Investoren nicht wissen: Grundsätzlich obliegen Schönheitsreparaturen dem Vermieter. Lange Zeit wurde die Durchführung von Schönheitsreparaturen per Vereinbarung auf die Mieter übergewälzt, so dass dieser gesetzliche Grundsatz schon beinahe in Vergessenheit geraten ist. Der Bundesgerichtshof hat mit diversen Entscheidungen in den letzten Jahren jedoch viele der üblichen „Schönheitsreparaturklauseln“ gekippt. Ist eine derartige Regelung im Mietvertrag unwirksam, so kann der Vermieter vom Mieter keine Schönheitsreparaturen verlangen und muss - wenn er die Wohnung renoviert weitervermieten will - die dafür entstehenden Kosten aus eigener Tasche aufbringen.

Nach einem Grundsatzurteil aus dem Jahr 2015 darf der Vermieter dem Mieter die Schönheitsreparaturen nicht ohne Ausgleich auferlegen, wenn der Mieter eine nicht renovierte Wohnung übernommen hat. Das ist laut Bundesgerichtshof in seiner neuesten Entscheidung vom 22.08.2018 auch dann der Fall, wenn der Mieter mit dem Vormieter eine Abmachung getroffen hat, wonach er die Renovierungsarbeiten der ihm nicht renoviert übergebenen Wohnung übernimmt.

Wichtig für die Rendite eines vermieteten Immobilienobjekts ist daher die belastbare Kenntnis darüber, in welchem Zustand die Mieter die jeweiligen Einheiten übernommen haben und welche Regelungen im Mietvertrag zum Zustand der Objekte im Mietvertrag vorgesehen sind - und ob diese wirksam sind.

Daraus ergibt sich dann, was bei einer Neuvermietung - bei der man als Investor natürlich auf eine Mieterhöhung hofft - an Kosten auf den Investor zukommen kann. Nur so kann man vermeiden, dass anstelle einer guten Rendite das Investment in Betongold zu einem Fass ohne Boden wird ...

Susanne Menck
Rechtsanwältin

Fälligkeitstermine**Fällig am**

Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer,
Soli-Zuschlag (mtl.)

10.10.2018

Sozialversicherungsbeiträge

29.10.2018

Basiszinssatz

nach § 247 Abs. 1 BGB maßgeblich
für die Berechnung von Verzugszinsen

seit 01.07.2016 = - 0,88 %
01.01.2015 – 30.06.2016 = - 0,83 %
01.07. – 31.12.2014 = - 0,73 %
01.01. – 30.06.2014 = - 0,63 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
<http://www.bundesbank.de/Basiszinssatz>

Verzugszinssatz ab

01.01.2002:
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:

Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte

Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern

(abgeschlossen bis 28.07.2014): Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

(abgeschlossen ab 29.07.2014): Basiszinssatz + 9 Prozentpunkte
zzgl. EUR 40,00 Pauschale

Verbraucherpreisindex

(2010 = 100)

2018: August = 111,7; Juli = 111,6; Juni = 111,3; Mai = 111,2;
April = 110,7; März = 110,7; Februar = 110,3; Januar = 109,8
2017: Dezember = 110,6; November = 109,9; Oktober = 109,6;
September = 109,6

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<http://www.destatis.de - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex>

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