

# SCHLARMANN von GEYSO



Liebe Leserinnen und Leser,

der britische Ökonom John Kay hat kürzlich in einem ZEIT-Interview eine neue Art von Volkswirtschaftslehre gefordert. Man könne nicht durch hoch komplexe mathematische Modelle, die vermeintlich die tatsächliche Welt abbilden würden, Risiken managen und Ereignisse vorhersagen. Ökonomische Modelle können zwar „grundlegende Einsichten über komplizierte Situationen vermitteln“, aber in der praktischen Umsetzung bringen sie nicht ausreichend weiter. Kay meinte weiter konkret: „Unternehmertum, Kreativität, spannende Experimente und dergleichen entstehen nur in einer Welt, in der Überraschungen noch möglich sind.“ Dies ist eine ermutigende Erkenntnis!

Um Überraschungen und Kreativität geht es indirekt auch bei dem aktuellen Beitrag unserer Partnerin und Anwältin Jutta Ritthaler zu dem Thema Interessenabwägung bei Kündigungen im Spannungsfeld zwischen Eigenbedarf und Mieterschutz – hier ist die Vielfalt und Differenziertheit des Sachvortrages vor Gericht gefordert.

Der Kreis zu der ermutigenden Erkenntnis von Kay schließt sich mit dem wundervollen Gedanken von Hermann Hesse, der sich schon wie eine Aufforderung anfühlt: „Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen.“

In diesem Sinne bleibt mir nur noch zu sagen: Vertrauen Sie und machen Sie einfach das Unmögliche möglich!

Mit besten Grüßen  
Ihr

Ingolf F. Kropp  
Rechtsanwalt

## THEMEN IN DIESER INFOBRIEF-AUSGABE

1. Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet
2. Nunmehr doch Sonderabschreibungen beim Mietwohnungsneubau möglich
3. Einrichtungsgegenstände bei doppelter Haushaltsführung zusätzlich absetzbar
4. Aufwendungen für die Unterbringung eines Elternteils in einem Pflegeheim
5. Reisekosten bei wiederholt befristetem auswärtigen Einsatz
6. Arbeitsrechtliche Haftung des Arbeitnehmers für ordnungsgemäßes Fahrtenbuch
7. Bundesrat billigt Fachkräfteeinwanderungsgesetz
8. Gesetz gegen illegale Beschäftigung und Sozialleistungsmissbrauch
9. Auskunftspflichten des Arbeitgebers
10. Erhöhung der Arbeitszeit bei Teilzeitbeschäftigten
11. Entgelte für Barein- und Barauszahlungen am Bankschalter
12. Entgeltklausel für Bankauskünfte
13. Versicherung – Belehrung über Folgen einer Anzeigepflichtverletzung
14. Irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Fenster)
15. Wegfall der Geschäftsgrundlage bei einer Schenkung
16. Informationspflicht eines Maklers
17. Zahnersatz im Ausland muss vorher genehmigt werden

## BEITRÄGE UNSERER PARTNER

18. Im Spannungsfeld zwischen Eigenbedarf und Mieterschutz - Wirkt sich die Wohnungsnot auf die Interessenabwägung aus?

Jutta Ritthaler  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fälligkeitstermine, Basiszinssatz / Verzugszinssatz, Verbraucherpreisindizes

## 1. Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet

Die Bundesregierung hat sich bei der Reform der Grundsteuer auf ein Gesetzespaket geeinigt, das den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts gerecht werden soll.

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden. Vermieter können sie über die Nebenkostenabrechnung auf ihre Mieter umlegen, so dass von der Belastung alle betroffen sind. Die Grundsteuer kommt ausschließlich den Gemeinden zugute und ist eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen.

Die Praxis, wonach die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von (überholten) Einheitswerten berechnet wird, hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 als verfassungswidrig erklärt und eine Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln.

Das nunmehr von der Bundesregierung beschlossene Gesetzespaket besteht aus drei miteinander verbundenen Gesetzentwürfen:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Bei der Neuregelung bleibt zunächst das heutige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – erhalten. Erstmals ab 01.01.2022 erfolgt die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht.

- Bei der Ermittlung der **Grundsteuer für Wohngrundstücke** sollen fünf Parameter auf die Berechnung Einfluss haben: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes, Mietniveaustufe.
- Anders als bei Wohngrundstücken soll sich bei **Gewerbegrundstücken** die Grundsteuer am vereinfachten Sachwertverfahren orientieren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt. Hier sollen zahlreiche bisher erforderliche Kriterien entfallen, wie z. B. Höhe des Gebäudes, Heizungsart, Art der Verglasung der Fenster usw.
- Bei der Bewertung eines Betriebs der **Land- und Forstwirtschaft** (Grundsteuer A) soll es beim Ertragswertverfahren bleiben, das jedoch vereinfacht und typisiert wird.
- Die sog. „Grundsteuer C“, für die die Gemeinden für **unbebaute, aber baureife Grundstücke** einen erhöhten Hebesatz festlegen können, soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.
- Die heutigen Steuermesszahlen sollen so abgesenkt werden, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.

Die Bundesländer können über eine sog. „Öffnungsklausel“ bis zum 31.12.2024 vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorbereiten. Dazu kündigten einzelne Länder an, ein sog. wertunabhängiges Modell für ihre Gemeinden vorsehen zu wollen. Dieses Modell setzt an der Fläche der Grundstücke und der vorhandenen Gebäude an. Die Werte der Grundstücke und der Gebäude bleiben dabei unberücksichtigt. Im Ergebnis kann das Flächenmodell dazu führen, dass für Immobilien, die zwar ähnliche Flächen aufweisen, sich im Wert aber deutlich unterscheiden, ähnliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer - entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich - gelten dann ab 01.01.2025.

## 2. Nunmehr doch Sonderabschreibungen beim Mietwohnungsneubau möglich

Einer schon abgeschriebenen „Sonderabschreibung“ beim Mietwohnungsbau durch das Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus hat der Bundesrat nunmehr am 28.06.2019 überraschend zugestimmt. Der Bundestag hatte die Neuregelungen bereits im Dezember 2018 verabschiedet. Der Gesetzesbeschluss wurde damals vom Bundesrat von der Tagesordnung abgesetzt. Mit dem Gesetz strebt die Bundesregierung Anreize für den **Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment** an. Dies wird durch die Einführung einer Sonderabschreibung umgesetzt. Dazu sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

1. Die Sonderabschreibungen in Höhe von jährlich 5 % können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren – also vier Jahre lang – neben der regulären Abschreibung in Anspruch genommen werden. Somit werden innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 % der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt.
2. Sonderabschreibungen kommen nur in Betracht, wenn durch Baumaßnahmen neue bisher nicht vorhandene Wohnungen – die fremden Wohnzwecken dienen – hergestellt oder diese bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden. Aufwendungen für Grundstücke und Außenanlagen werden nicht gefördert. Nicht förderfähig sind Ferienwohnungen. Um sicherzustellen, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen (unter-)vermietet werden, müssen sie dauerhaft bewohnt sein.
3. Die Regelung wird auf Herstellungs- oder Anschaffungsvorgänge beschränkt, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt wurde bzw. wird. Die Sonderabschreibungen können auch dann in Anspruch genommen werden, wenn die Fertigstellung nach dem 31.12.2021 erfolgt; längstens bis 2026!
4. Von der Inanspruchnahme der Förderung insgesamt ausgeschlossen ist die Anschaffung und Herstellung von Wohnungen, wenn die abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als EUR 3.000,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.
5. Die förderfähigen Wohnungen müssen mindestens in den zehn Jahren nach Anschaffung oder Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung führt zur rückwirkenden Versagung der bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen. Werden Räume sowohl zu Wohnzwecken als auch zu betrieblichen oder beruflichen Zwecken genutzt, sind sie, je nachdem welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Ein häusliches Arbeitszimmer wird aus Vereinfachungsgründen den Wohnzwecken dienenden Räumen zugerechnet.
6. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal EUR 2.000,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt. Das wären also bei einer 100-m<sup>2</sup>-Wohnung EUR 200.000,00. Betragen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten weniger, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe für die Sonderabschreibungen maßgebend.
7. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die EU-rechtlichen Voraussetzungen bezüglich De-minimis-Beihilfen eingehalten werden, wonach u. a. der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in Höhe von EUR 200.000,00 in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen nicht übersteigen darf.

Das Gesetz enthält auch eine Änderung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine: Bisher sind diese nur dann von der Körperschaftsteuer befreit, sofern ihre Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten nicht mehr als 10 % überschreiten. Diese Grenze soll zukünftig bis zu 20 %

betragen dürfen, sofern die über 10 % hinausgehenden Einnahmen auf Mieterstromanlagen beruhen. Das Gesetz tritt nach seiner Verkündung in Kraft.

### **3. Einrichtungsgegenstände bei doppelter Haushaltsführung zusätzlich absetzbar**

Nicht selten müssen Steuerpflichtige aus beruflichen Gründen eine sog. „doppelte Haushaltsführung“ gründen, wenn sie in einem anderen Ort als dem Wohnort arbeiten. Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn sie außerhalb des Ortes seiner ersten Tätigkeitsstätte einen eigenen Hausstand unterhalten und auch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte wohnen.

Zu den notwendigen Mehraufwendungen, die als Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigt werden können, zählen insbesondere Aufwendungen für wöchentliche Familienheimfahrten, (zeitlich befristete) Verpflegungsmehraufwendungen und die notwendigen Kosten der Unterkunft am Beschäftigungsort.

Als Unterkunftskosten können im Inland die tatsächlichen Aufwendungen für die Nutzung der Unterkunft angesetzt werden, höchstens jedoch EUR 1.000,00 im Monat.

Mit seiner Entscheidung vom 04.04.2019 stellt der Bundesfinanzhof (BFH) fest, dass von der Deckelung auf EUR 1.000,00 aber Aufwendungen für Haushaltsartikel und Einrichtungsgegenstände nicht umfasst sind, da diese nur für deren Nutzung und nicht für die Nutzung der Unterkunft getätigt werden. Die Nutzung der Einrichtungsgegenstände ist nicht mit der Nutzung der Unterkunft als solcher gleichzusetzen. Derartige Aufwendungen sind daher – soweit sie notwendig sind – ohne Begrenzung der Höhe nach abzugsfähig.

**Anmerkung:** Mit diesem steuerzahlerfreundlichen Urteil stellt sich der BFH gegen die Auffassung der Finanzverwaltung.

### **4. Aufwendungen für die Unterbringung eines Elternteils in einem Pflegeheim**

Die tarifliche Einkommensteuer für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen ermäßigt sich auf Antrag um 20 %, höchstens EUR 4.000,00 der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, sofern es sich nicht um Minijobs oder Handwerkerleistungen handelt.

Diese Regelung gilt auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind.

Nunmehr stellt der Bundesfinanzhof (BFH) in seiner Entscheidung vom 03.04.2019 fest, dass die Steuermäßigung für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen, er nur für seine eigene Unterbringung oder Pflege in Anspruch nehmen kann.

Im entschiedenen Fall übernahm der Sohn die Aufwendungen seiner Mutter für deren Aufenthalt in einem Seniorenheim und machte diese Kosten in seiner Einkommensteuererklärung steuermindernd geltend. Der BFH entschied jedoch zuungunsten des Steuerpflichtigen. Nach seiner Auffassung kommt ein Abzug der geltend gemachten Aufwendungen nicht in Betracht, weil es sich nicht um Kosten handelte, die dem Steuerpflichtigen wegen seiner eigenen Unterbringung in einem Heim oder Pflege angefallen sind. Für Aufwendungen, die



die Unterbringung oder Pflege einer anderer Personen betreffen, scheidet die Steuerermäßigung dagegen aus.

## **5. Reisekosten bei wiederholt befristetem auswärtigen Einsatz**

Aufwendungen des Arbeitnehmers für die Wege zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte sind Werbungskosten. Zur Abgeltung dieser Aufwendungen kann für jeden Arbeitstag, an dem der Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte aufsucht, eine „Entfernungspauschale“ in Höhe von EUR 0,30 je km angesetzt werden. Für Fahrten, die nicht Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte sowie keine Familienheimfahrten sind, kann der Arbeitnehmer anstelle der tatsächlichen Aufwendungen die Fahrtkosten mit einem pauschalen Kilometersatz – für einen Pkw zzt. EUR 0,30 – „je gefahrenen km“ ansetzen.

Seit 2014 ist eine erste Tätigkeitsstätte die ortsfeste betriebliche Einrichtung des Arbeitgebers, der der Arbeitnehmer dauerhaft zugeordnet ist. Von einer dauerhaften Zuordnung wird dann ausgegangen, wenn der Arbeitnehmer unbefristet, für die Dauer des Dienstverhältnisses oder über einen Zeitraum von 48 Monaten hinaus an einer solchen Tätigkeitsstätte tätig werden soll.

Nunmehr hat das Finanzgericht Münster in seinem Urteil vom 25.03.2019 dazu entscheiden, dass ein Arbeitnehmer, der „wiederholt befristet“ von seinem Arbeitgeber auf einer Baustelle des Arbeitgebers eingesetzt wird, dort auch dann keine erste Tätigkeitsstätte begründet, wenn der Einsatz insgesamt ununterbrochen länger als vier Jahre andauert.

Entsprechend kommt nicht die Entfernungspauschale zum Tragen. Der Arbeitnehmer kann die Fahrtkosten je gefahrenem Kilometer und Verpflegungsmehraufwendungen nach Reisekostengrundsätzen steuerlich ansetzen.

## **6. Arbeitsrechtliche Haftung des Arbeitnehmers für ordnungsgemäßes Fahrtenbuch**

Stellt der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer einen Pkw auch zur privaten Nutzung zur Verfügung, so kann der Arbeitnehmer die Versteuerung des privaten Nutzungsvorteils entweder durch die 1%-Regelung oder Fahrtenbuchmethode wählen. Ergeben sich zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber arbeitsrechtliche Schwierigkeiten, hat dies u. U. auch Auswirkungen auf die Versteuerung der privaten Nutzung.

Wählt der Arbeitnehmer die Besteuerungsmethode über das Fahrtenbuch, so muss er selbst für eine ordnungsgemäße Führung desselben sorgen. Eine Verpflichtung des Arbeitgebers, den Arbeitnehmer auf etwaige Defizite bei der Führung von Fahrtenbüchern hinzuweisen, besteht nicht.

Grundsätzlich muss der Arbeitgeber die Einkommensteuer durch Abzug vom Arbeitslohn für Rechnung des Arbeitnehmers, der alleiniger Steuerschuldner ist, einbehalten. Kommt der Arbeitnehmer seiner Verpflichtung aus der Führung eines Fahrtenbuchs nicht nach, kann der Arbeitgeber die Versteuerung auch nach der 1%-Regelung vornehmen, auch wenn diese für den Arbeitnehmer von Nachteil ist. Das hat das Bundesarbeitsgericht am 17.10.2018 entschieden.

## **7. Bundesrat billigt Fachkräfteeinwanderungsgesetz**

Das Fachkräfteeinwanderungsgesetz ermöglicht Fachkräften auch aus Staaten außerhalb der EU künftig eine leichtere Einwanderung. Das soll den Fachkräftemangel in Deutschland lindern.

Nach dem Gesetz darf jede Person in Deutschland arbeiten, die einen Arbeitsvertrag und eine anerkannte Qualifikation vorweisen kann. Die Beschränkung auf sog. Engpassberufe entfällt. Auch auf die bislang verpflichtende Vorrangprüfung, ob nicht auch Deutsche oder EU-Bürger für die Stelle in Frage kommen, wird grundsätzlich verzichtet.

Probeweise (auf fünf Jahre befristet) wird ermöglicht, dass Menschen mit Berufsausbildung bis zu sechs Monate in Deutschland bleiben können, um sich eine Stelle zu suchen. Sozialleistungen erhalten sie in dieser Zeit nicht und müssen nachweisen, dass ihr Lebensunterhalt während des Aufenthaltes gesichert ist. Außerdem verbessert das Gesetz die Möglichkeiten, sich in Deutschland mit dem Ziel weiter zu qualifizieren, den Abschluss anerkennen zu lassen.

Ausländer, die in Deutschland einen Ausbildungsplatz suchen, müssen nicht mehr einen Schulabschluss vorweisen, der zum Studium in Deutschland berechtigt. Ein Abschluss, der ein Studium im Heimatland ermöglicht, reicht.

Arbeitgeber haben künftig vier Wochen (zzt. zwei Wochen) Zeit, der Ausländerbehörde mitzuteilen, wenn ein Beschäftigungsverhältnis vorzeitig beendet wurde.

## **8. Gesetz gegen illegale Beschäftigung und Sozialleistungsmissbrauch**

Mit dem Gesetz gegen illegale Beschäftigung und Sozialleistungsmissbrauch soll die wirkungsvolle und effektive Verhinderung von illegaler Beschäftigung und Schwarzarbeit erreicht werden. Dafür erhält die „Finanzkontrolle Schwarzarbeit“ weitere Befugnisse im Kampf gegen illegale Beschäftigung, Steuerhinterziehung und Sozialleistungsmissbrauch. Der Bundesrat stimmte einem entsprechenden Gesetzesbeschluss des Bundestages am 28.06.2019 zu.

Die „Finanzkontrolle Schwarzarbeit“, die beim Zoll angesiedelt ist, soll Scheinarbeit oder vorgetäuschte Selbstständigkeit, Menschenhandel und Arbeitsausbeutung aufdecken - zudem missbräuchliches Anbieten von Schrottimmobilien oder Kindergeldmissbrauch. Ermittler prüfen künftig auch solche Fälle von illegaler Beschäftigung und Schwarzarbeit, bei denen Dienst- oder Werkleistungen noch gar nicht erbracht wurden, sich aber bereits anbahnen – zum Beispiel auf sog. Tagelöhnerbörsen. Sie verfolgen zudem Fälle von vorgetäuschten Dienst- oder Werkleistungen, die nur dazu dienen, unberechtigt Sozialleistungen zu erhalten.

Um Missbrauch von Kindergeld zu verhindern, erhält die Familienkasse eigene Prüfungs-kompetenzen. Neu nach Deutschland zugezogene EU-Bürger sind in den ersten drei Monaten vom Leistungsbezug ausgeschlossen, sofern sie keine inländischen Einkünfte erzielen. Auch laufende Kindergeldzahlungen kann die Familienkasse in begründeten Zweifelsfällen künftig vorläufig einstellen.

Das Gesetz tritt einen Tag nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

## 9. Auskunftspflichten des Arbeitgebers

In einem vom Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg (LAG) entschiedenen Fall wurde einem Arbeitnehmer nach mehreren Abmahnungen wegen Minderleistung gekündigt. Gegen den betroffenen Mitarbeiter führte das Unternehmen vorher interne Compliance-Ermittlungen durch. Der Arbeitnehmer verlangte Auskunft über alle Daten, die der Arbeitgeber über ihn gespeichert hatte. Dieser weigerte sich.

Die LAG-Richter verpflichteten den Arbeitgeber jedoch die gesammelten Informationen herauszugeben einschließlich der gewonnenen Erkenntnisse aus den internen Compliance-Ermittlungen. Ferner gestanden sie dem Arbeitnehmer einen Anspruch auf Herausgabe der Leistungs- und Verhaltensdaten in Form einer Datenkopie zu. Die Entscheidung begründete das LAG mit den Regelungen in der Datenschutz-Grundverordnung.

## 10. Erhöhung der Arbeitszeit bei Teilzeitbeschäftigten

Nach dem Teilzeit- und Befristungsgesetz hat der Arbeitgeber einen teilzeitbeschäftigten Arbeitnehmer, der ihm den Wunsch nach einer Verlängerung seiner vertraglich vereinbarten Arbeitszeit angezeigt hat, bei der Besetzung eines entsprechenden freien Arbeitsplatzes bei gleicher Eignung bevorzugt zu berücksichtigen. Eine Ausnahme gilt nur, wenn dringende betriebliche Gründe oder Arbeitszeitwünsche anderer teilzeitbeschäftigter Arbeitnehmer dem entgegenstehen.

Ein ihm angezeigter Verlängerungswunsch verpflichtet den Arbeitgeber jedoch nicht schon dazu, dem Arbeitnehmer bei der Besetzung eines freien Arbeitsplatzes einen Antrag auf Abschluss eines Arbeitsvertrags mit erhöhter Arbeitszeit zu unterbreiten, so das Bundesarbeitsgericht in seiner Entscheidung vom 27.02.2018. Vielmehr löst die Anzeige des Arbeitnehmers lediglich die Pflicht des Arbeitgebers aus, den Arbeitnehmer über die zu besetzenden Arbeitsplätze zu informieren. Es ist sodann der Entscheidung des Arbeitnehmers überlassen, ob er seine vertraglich vereinbarte Arbeitszeit zu dem vom Arbeitgeber vorgesehenen Termin und im entsprechenden Umfang erhöhen will.

Ist das der Fall, so hat er ein hierauf bezogenes Vertragsangebot an den Arbeitgeber zu richten, dessen Zugang der Arbeitgeber abwarten kann. Das Vertragsangebot muss so formuliert sein, dass der vom Arbeitnehmer gewünschte Änderungsvertrag durch die bloße Zustimmung des Arbeitgebers zustande kommt.

## 11. Entgelte für Barein- und Barauszahlungen am Bankschalter

In seinem Urteil vom 18.06.2019 kam der Bundesgerichtshof (BGH) zu der Entscheidung, dass Banken seit dem Inkrafttreten des Zahlungsdiensterechts im Jahr 2009 in ihren Preis- und Leistungsverzeichnissen dem Grunde nach Entgelte für Bareinzahlungen und Barauszahlungen auf oder von einem Girokonto am Bankschalter vorsehen dürfen. Dem Kunden muss auch keine bestimmte Anzahl von unentgeltlichen Barein- und Barauszahlungen eingeräumt werden (sog. Freipostenregelung). Im Rechtsverkehr mit Verbrauchern kann aber die Entgelthöhe der richterlichen Inhaltskontrolle unterliegen.

**Anmerkung:** Der BGH wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nur solche Kosten umlagefähig sind, die unmittelbar durch die Nutzung des Zahlungsmittels (hier Barzahlung) entstehen (sog. transaktionsbezogene Kosten). Gemeinkosten, wie allgemeine Personalkos-

ten und Kosten für Schulungen und Geräte, deren Anfall von dem konkreten Nutzungsakt losgelöst sind, sind dagegen nicht umlagefähig.

## **12. Entgeltklausel für Bankauskünfte**

Eine Entgeltklausel für Bankauskünfte in Höhe eines Betrages von EUR 25,00 ist unbedenklich, entschied das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) in seinem Urteil vom 24.05.2019. In ihrer Begründung führten die OLG-Richter aus, dass es sich bei der Auskunftserteilung durch die Bank um eine zusätzliche Leistung handelt, die von sonstigen Gebühren für Kontoführung etc. nicht abgedeckt sind. Eine solche Bankauskunft dient der Information Dritter über die „wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden, seine Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit“.

## **13. Versicherung – Belehrung über Folgen einer Anzeigepflichtverletzung**

Eine Versicherung muss über die Folgen einer Anzeigepflichtverletzung in Textform aufklären. Dabei genügt es, wenn der Versicherer diese Belehrung des Versicherungsnehmers in einem Schadensmeldungsfragebogen oder einem sonstigen Schreiben aufnimmt, in welchem dem Versicherungsnehmer Fragen zur Aufklärung des Versicherungsfalles gestellt werden. Die Belehrung muss sich jedoch durch ihre Platzierung in unmittelbarer Nähe zu den gestellten Gesundheitsfragen drucktechnisch so hervorheben, dass sie vom Versicherungsnehmer schlechterdings nicht übersehen werden kann.

Die Belehrung über ein Vertragsanpassungsrecht des Versicherers ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden jedoch unwirksam, wenn sie keinen Hinweis darauf enthält, dass eine Vertragsanpassung nicht nur zu einem rückwirkenden Beitragszuschlag, sondern auch zu einem rückwirkenden Risikoausschluss führen kann.

## **14. Irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Fenster)**

Die Richter des Bundesgerichtshofs (BGH) entschieden am 14.06.2019, dass ein Wohnungseigentümer, der die Fenster seiner Wohnung in der irrigen Annahme erneuert hat, dies ist seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, keinen Anspruch auf Kostenersatz hat.

Der BGH führte aus, dass Wohnungseigentümer zwar stets damit rechnen müssen, dass es durch Mängel des Gemeinschaftseigentums zu unvorhersehbaren Ausgaben kommt, und sie dafür einzustehen haben. Sie müssen ihre private Finanzplanung aber nicht darauf einrichten, dass sie im Nachhinein für abgeschlossene Maßnahmen aus der Vergangenheit, auf die sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen werden.

## **15. Wegfall der Geschäftsgrundlage bei einer Schenkung**

In einem vom Bundesgerichtshof am 18.06.2019 entschiedenen Fall schenkte ein Ehepaar seiner Tochter und deren Lebensgefährten (die Beziehung bestand seit 2002) im Jahr 2011 Beträge in einer Gesamthöhe von ca. EUR 104.000,00 für den Erwerb einer Immobilie. 2013 trennte sich das Paar. Die Eltern verlangten von ihm die Hälfte der zugewandten Beträge zurück.



Bei der Schenkung eines Grundstücks oder zu dessen Erwerb bestimmter Geldbeträge an das eigene Kind und dessen Partner hegt der Schenker typischerweise die Erwartung, die Immobilie werde von den Beschenkten zumindest für einige Dauer gemeinsam genutzt. In dem o. g. Fall war die Zuwendung in der Erwartung erfolgt, dass die Beziehung zwischen der Tochter und ihrem Lebensgefährten andauern würde und dass das zu erwerbende Grundeigentum die „räumliche Grundlage“ bilden wird, es sich also nicht nur um ein kurzfristiges Zusammenleben der Partner handelt.

Diese Geschäftsgrundlage der Schenkung ist weggefallen, nicht weil die Beziehung kein Leben lang gehalten hat, sondern weil sich das Paar schon weniger als zwei Jahre nach der Schenkung trennte und sich die für die Grundstücksschenkungen konstitutive Annahme damit als unzutreffend erwiesen hat, die Partner würden die Lebensgemeinschaft nicht lediglich für kurze Zeit fortsetzen.

In einem solchen Fall ist die Annahme gerechtfertigt, dass die Schenkung nicht erfolgt wäre, wenn für die Schenker das alsbaldige Ende dieses Zusammenlebens erkennbar gewesen wäre. Dann kann dem Schenker regelmäßig nicht zugemutet werden, sich an der Zuwendung festhalten lassen zu müssen, und ist dem Beschenkten, wenn nicht besondere Umstände vorliegen, seinerseits zuzumuten, das Geschenk zurückzugeben. Da es regelmäßig fernliegt, dass der Schenker die Höhe des Geschenks um eine bestimmte Quote vermindert hätte, wenn er die tatsächliche Dauer der Lebensgemeinschaft vorausgesehen hätte, kommt die „Berechnung“ eines an einer solchen Quote orientierten Rückzahlungsanspruchs grundsätzlich nicht in Betracht.

## **16. Informationspflicht eines Maklers**

Grundsätzlich kommt einem Makler insoweit eine Aufklärungspflicht zu, als er seinem Auftraggeber alle ihm bekannten tatsächlichen und rechtlichen Umstände mitzuteilen hat, die sich auf den Geschäftsabschluss beziehen und die für den Willensentschluss des Auftraggebers von Bedeutung sein können. Der Makler darf dem Auftraggeber keine falschen Vorstellungen vermitteln. Die für den Kaufabschluss wesentlichen Auskünfte betreffend das Geschäft oder den Vertragspartner müssen richtig sein.

Für die Richtigkeit der Angaben muss der Makler aber nach einer Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 29.01.2019 nicht ohne weiteres einstehen, denn meistens handelt es sich nur um die Weitergabe von Mitteilungen, die der Makler vom Verkäufer erhalten hat. Fehlen dem Makler erforderliche Informationen oder ist die Grundlage gegebener Informationen unsicher, muss der Makler dies offenlegen bzw. deutlich machen, dass er für die Richtigkeit nicht einstehen.

## **17. Zahnersatz im Ausland muss vorher genehmigt werden**

Aus Kostengründen lassen einige Patienten ihren Zahnersatz im Ausland fertigen. Dabei reicht nicht aus, dass sie sich den Heil- und Kostenplan ihres inländischen Zahnarztes von ihrer Krankenkasse bewilligen lassen. In einem vom Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (LSG) am 14.05.2019 entschiedenen Fall belief sich der Heil- und Kostenplan des Zahnarztes auf EUR 5.000,00. Die Kasse bewilligte einen Zuschuss von EUR 3.600,00. Um keinen Eigenanteil zahlen zu müssen, ließ der Patient die Behandlung in Polen für EUR 3.300,00 durchführen und reichte danach die Rechnung bei seiner Krankenkasse ein. Die Kasse erstattete nur einen Teil der Kosten.

Das LSG hat eine weitere Kostenerstattung abgelehnt. Die Richter haben entscheidend darauf abgestellt, dass die Auslandsbehandlung nicht zuvor von der Krankenkasse genehmigt wurde. Hierfür hätte ein Heil- und Kostenplan der polnischen Praxis vorgelegt werden müssen. Der Plan der inländischen Praxis ersetzt dies nicht. Zwar kann sich ein Patient auch im EU-Ausland behandeln lassen. Gleichwohl muss er vor der Behandlung einen Heil- und Kostenplan des behandelnden Zahnarztes vorlegen. Das Verfahren zur Prüfung des Heil- und Kostenplans gilt unterschiedslos im Inland wie im Ausland. Die Kasse muss vor einer Auslandsbehandlung die Möglichkeit haben, den vorgesehenen Zahnersatz auf Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu überprüfen und ggf. auch begutachten zu lassen. Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, führt dies zu einem Anspruchsausschluss zulasten des Patienten.

## 18. Im Spannungsfeld zwischen Eigenbedarf und Mieterschutz - Wirkt sich die Wohnungsnot auf die Interessenabwägung aus?



Jutta Ritthaler  
Rechtsanwältin

Nachdem sich in den letzten Jahren in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine eher vermieterefreundliche Entwicklung abzeichnete, so lässt sich zwischenzeitlich in Rechtsprechung und Literatur eine veränderte Gewichtung bei der Interessenabwägung zugunsten des Mieters erkennen, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Ein Wohnraummietvertrag kann, sofern der Mieter sich nicht vertragsverletzend verhält, von einem Vermieter nur dann wirksam gekündigt werden, wenn er einen vom Gesetz anerkannten Kündigungsgrund hat. Die Eigenbedarfskündigung ist der am häufigsten vorkommende Grund. Im Gesetz heißt es hierzu, dass der Vermieter kündigen kann, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 II. 2 BGB). Somit kommt es bei der Prüfung, ob eine wirksame Eigenbedarfskündigung vorliegt, auf die Beantwortung der Frage an, ob der Vermieter die Wohnung benötigt. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH benötigt ein Vermieter eine Mietwohnung bereits dann, wenn sein ernsthafter Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird. Somit ist im Prozess durch das Gericht nur zu prüfen, ob der Eigenutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen oder ob er rechtsmißbräuchlich ist.

Wird die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung bejaht, so steht ein Mieter jedoch nicht rechtlos dar. Er hat gem. § 574 BGB das Recht, der Kündigung zu widersprechen, wenn die Kündigung für ihn, seine Familie oder andere im Haushalt mitlebende Personen eine Härte bedeutet. Diese Härte muss abgewogen werden mit den berechtigten Interessen des Vermieters. Überwiegen die Härtegründe des Mieters, so ist das Mietverhältnis auf Verlangen des Mieters fortzusetzen. Dies kann zeitlich befristet, aber auch unbefristet erfolgen.

Als besondere Härte gelten nicht alle Nachteile, die mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbunden sind. Derartige Gründe müssen sich hiervon deutlich abheben. Anerkannt sind dabei insbesondere eine lange Mietdauer des Mieters und starke Verwurzelung, ein hohes Alter, aber auch der Gesundheitszustand und eine drohende Verschlechterung der körperlichen und psychischen Verfassung des Mieters. So hat der Bundesgerichtshof schon im Jahre 2013 festgehalten, dass, sofern der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsel zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten

Mieters besteht, dies einen Härtegrund darstellen kann, der zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses führt.

Auf dem deutschen Mietgerichtstag im März 2019 hielt der Vorsitzende Richter vom Landgericht München 1, Herr Hubert Fleindl einen Vortrag der überschrieben war mit:

„Die Sozialklausel in Zeiten der Wohnungsnot  
§ 574 Abs. 2 BGB: Eine vergessene Norm auf dem Prüfstand“

In seinem Referat wies Richter Fleindl darauf hin, dass in § 574 Abs. 2 BGB geregelt ist, dass eine Härte für den Mieter auch dann vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Bislang spielte diese Norm in der gerichtlichen Praxis kaum eine Rolle. Zwar wurde der Einwand durch Mieter erhoben, jedoch haben die Gerichte diesen Einwand meist unter Hinweis darauf zurückgewiesen, dass hierzu nicht ausreichend vorgetragen wurde. Häufig fehlte es an konkreten Nachweisen dafür, welche tatsächlichen Aktivitäten mieterseits entwickelt worden sind, um Ersatzwohnraum anzumieten. Da es sich um einen mieterseitigen Einwand handelt, ist der Mieter verpflichtet, das Vorhandensein dieses Härtegrundes zu beweisen. Weiter muss geklärt werden, was unter „zumutbare Bedingungen“ zu verstehen ist. Dies, so die Rechtsprechung, ist eine Frage des Einzelfalls. Ein wesentliches Kriterium sind jedoch die Mietkosten. So wird im Regelfall davon ausgegangen, dass eine Bruttomiete für den Ersatzwohnraum maximal 40 % des Haushaltseinkommens erreichen darf, um zumutbar zu sein. Alles darüber ist unzumutbar.

Es ist damit zu rechnen, dass zukünftig in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt - wie etwa im Großbereich Hamburg – die Gerichte zukünftig die Härteeinwendungen der Mieter gemäß § 574 BGB intensiver prüfen. So dürfte es zu einer Beweiserleichterung für den Mieter führen, wenn sich die streitige Wohnung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und/oder einer Existenz einer Mietpreisbegrenzungsverordnung befindet.

Auf dieser Linie liegt auch das aktuelle Urteil des Bundesgerichtshofes vom 22.05.2019 (Az. VIII ZR 180/18). Hier hatte sich der BGH mit einer Eigenbedarfskündigung aus Berlin auseinanderzusetzen. Die beklagte Mieterin (Jahrgang 1937) lebt mit ihren beiden über 50 Jahre alten Söhnen in einer wegen Eigenbedarfs gekündigten Wohnung. Dass Eigenbedarf vorliegt, wurde von den Gerichten in erster und zweiter Instanz bestätigt und auch vom Bundesgerichtshof in seinem Urteil nicht in Frage gestellt. Dennoch hat der Bundesgerichtshof den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen, da nach seiner Auffassung das Landgericht die Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und den im Widerspruch geltend gemachten Härtegründen der Mieterin nicht ausreichend vorgenommen hat.

In der vorliegend dargestellten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in dem über 40 Seiten langen Urteil sehr ausführlich dargelegt, wie sorgfältig die Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen durchzuführen ist. Er hat dem Landgericht aufgegeben, die Interessen der Vermieterseite unter Berücksichtigung des Eigentumsschutzes zu würdigen und hierbei ausgeführt, dass auch der Vermieter, der eine vermietete Wohnung zum Zwecke des Eigenbedarfs kauft, nicht schlechter gestellt sein darf, als ein Vermieter, bei dem erst später im laufenden Vertragsverhältnis Eigenbedarf entsteht.

Im Hinblick auf die mieterseitigen Härtegründe hat der Bundesgerichtshof dem Landgericht aufgegeben, sich ausschließlich an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls zu orientieren und weitere notwendige und erforderliche Feststellungen zum Gewicht der Härtegründe Alter, Verwurzelung infolge langer Mietdauer und multiple Erkrankungen zu treffen.

Er gab dem Landgericht ebenfalls auf, weitere Feststellungen dazu zu treffen, ob zusätzlich der Härtegrund des § 574 Abs. 2 BGB (dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann) vorliegt.

Nach dieser Entscheidung werden sich Vermieter und Mieter darauf einstellen müssen, zu diesen Komplexen in zukünftigen Verfahren noch weiter und ausführlicher vorzutragen und Beweis anzubieten, damit die Gerichte eine den Anforderungen des Bundesgerichtshofes entsprechende Interessenabwägung vornehmen können.

Jutta Ritthaler  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Fälligkeitstermine****Fällig am**Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer,  
Soli.-Zuschlag (mtl.)

12.08.2019

Gewerbsteuer, Grundsteuer

15.08.2019/16.08.2019 <sup>1)</sup>1) In manchen Bundesländern ist der 15.08. (Mariä Himmelfahrt) ein gesetzlicher Feiertag.  
Dadurch verschieben sich die Termine in solchen Bundesländern auf den 16.08.

Sozialversicherungsbeiträge

29.8.2019

**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** ab01.01.2002:  
(§ 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**

(2015 = 100)

**2019:** Juni = 105,7; Mai = 105,4; April = 105,2; März = 104,2;

Februar = 103,8; Januar = 103,4

**2018:** Dezember = 104,2; November = 104,2; Oktober = 104,9

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:

<https://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 gern zur Verfügung.