

Zu wissen, wie man anregt, ist die Kunst des Lehrens.
Henri-Frédéric Amiel; 1821 – 1881, schweizerischer Philosoph und Kritiker

Informationen aus dem Steuer-, Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht - für Freiberufler -

II/2016

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetz gegen Manipulation von Kassenaufzeichnungen
 2. Kürzung der „außergewöhnlichen Belastungen“ um zumutbare Belastung doch nicht verfassungsgemäß?
 3. 1%-Regelung bei gebrauchtem Pkw vor dem Bundesfinanzhof
 4. Steuerliche Behandlung von Entlassungsschädigungen
 5. Gewinnneutrale Realteilung von Unternehmen wird erleichtert
 6. TERMINSACHE: Zuordnung eines gemischt genutzten Gegenstandes/Gebäudes zum Unternehmen
 7. Rückwirkung von Rechnungsberichtigungen
 8. Selbstanzeige nach einschlägiger Medienberichterstattung
 9. Rechtsanwälte dürfen mit Ärzten und Apothekern eine Partnerschaftsgesellschaft gründen
 10. Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen
 11. Bundesregierung beschließt neues Bauvertragsrecht
 12. Widerruf von Fernabsatzverträgen - „Tiefpreisgarantie“
 13. Kündigung eines Bausparvertrages durch die Bausparkasse
 14. Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen
 15. Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer
 16. Übertragung von Wartungskosten als Betriebskosten in einem Gewerbemietvertrag
 17. Schriftformerfordernis bei Inanspruchnahme von Elternzeit
 18. Ankündigung einer Arbeitsunfähigkeit als Kündigungsgrund
 19. Rückzahlung von Weiterbildungskosten – jährliche Minderung der Rückzahlungspflicht
 20. Vergütung von Raucherpausen keine betriebliche Übung
- Basiszinssatz / Verzugszinssatz
 - Verbraucherpreisindizes

1. Gesetz gegen Manipulation von Kassenaufzeichnungen

Die bestehenden technischen Möglichkeiten zur Manipulation von digitalen Grundaufzeichnungen wie Kassenaufzeichnungen stellen nach Auffassung des Bundesfinanzministeriums ein ernst zu nehmendes Problem für den gleichmäßigen Steuervollzug dar, weil es heutzutage möglich ist, dass digitale Grundaufzeichnungen, z. B. in elektronischen Registrierkassen, unerkannt gelöscht oder geändert werden können.

Das „Gesetz zum Schutz vor Manipulationen an digitalen Grundaufzeichnungen“ soll dies verhindern und sieht dafür die folgenden Maßnahmen vor.

- **Technische Sicherheitseinrichtung:** Elektronische Aufzeichnungssysteme sind durch technische Sicherheitseinrichtung zu schützen. Die elektronischen Grundaufzeichnungen sind einzeln, vollständig, richtig, zeitgerecht, geordnet und unveränderbar aufzuzeichnen (Einzelaufzeichnungspflicht) und müssen auf einem Speichermedium gesichert und verfügbar gehalten werden.
- **Einführung einer Kassen-Nachschau:** Die Kassen-Nachschau stellt ein eigenständiges Verfahren zur zeitnahen Aufklärung steuererheblicher Sachverhalte u. a. im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Erfassung von Geschäftsvorfällen mittels elektronischer Aufzeichnungssysteme dar. Sie erfolgt ohne vorherige Ankündigung und außerhalb einer Außenprüfung.
- **Sanktionierung von Verstößen:** Verstöße sollen mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden können.

Die Regelungen sollen erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden sein, die **nach dem 31.12.2018** beginnen.

Bitte beachten Sie! Bereits mit Schreiben vom 26.11.2010 nahm das Bundesfinanzministerium zur Aufbewahrung der mittels Registrierkassen, Waagen mit Registrierkassenfunktion, Taxametern und Wegstreckenzählern erfassten Geschäftsvorfälle Stellung. Danach müssen alle steuerlich relevanten Einzeldaten einschließlich der mit einer Registrierkasse erzeugten Rechnungen unveränderbar und vollständig aufbewahrt werden. Eine Verdichtung ist ebenso unzulässig wie eine Aufbewahrung ausschließlich in ausgedruckter Form.

Steuerpflichtige, die Registrierkassen führen, müssen also jetzt schon überprüfen, ob das von ihnen eingesetzte Gerät den erhöhten Anforderungen genügt. Ist das nicht oder nicht vollständig der Fall, wird es zunächst nicht beanstandet, wenn das Registriergerät **längstens bis zum 31.12.2016** weiterhin im Betrieb genutzt wird. Entsprechen die Kassen nicht mehr den Anforderungen der Finanzverwaltung, drohen Schätzungen.

2. Kürzung der „außergewöhnlichen Belastungen“ um zumutbare Belastung doch nicht verfassungsgemäß?

Entstehen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands (z. B. Krankheitskosten), können diese als außergewöhnliche Belastung bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden – aber nur soweit sie die sog. „zumutbare Belastung“ überschreiten.

Die Kürzung um die zumutbare Belastung war Thema zweier vor dem Bundesfinanzhof (BFH) ausgefochtener Urteile. Er stellte in seinen Entscheidungen vom 2.9.2015 fest, dass es nicht von Verfassungs wegen geboten ist, bei der einkommensteuerrechtlichen Berücksichtigung von Krankheitskosten als außergewöhnliche Belastungen auf den Ansatz einer zumutbaren Belastung zu verzichten.

Anmerkung: Gegen die Auffassung des BFH wurde nunmehr Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht eingelegt. Die Erfolgsaussichten dieser Beschwerde sind nicht abschätzbar. Den-

noch sollten Belege über außergewöhnliche Belastungen weiter aufbewahrt und die Kosten in den Einkommensteuererklärungen steuerlich angesetzt sowie abschlägige Bescheide offen gehalten werden.

3. 1%-Regelung bei gebrauchtem Pkw vor dem Bundesfinanzhof

Die private Nutzung eines Kraftfahrzeugs, das zu mehr als 50 % betrieblich genutzt wird, ist steuerlich für jeden Kalendermonat mit 1 % des inländischen Listenpreises im Zeitpunkt der Erstzulassung zuzüglich der Kosten für Sonderausstattung einschließlich Umsatzsteuer anzusetzen. Abweichend von der sog. 1%-Regelung kann die private Nutzung mit den auf die Privatfahrten entfallenden Aufwendungen angesetzt werden, wenn die für das Kfz insgesamt entstehenden Aufwendungen durch Belege und das Verhältnis der privaten zu den übrigen Fahrten durch ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch nachgewiesen werden.

Die 1%-Regelung ist in der Praxis schon öfter angefochten worden, weil sie nach Auffassung vieler Steuerpflichtiger – insbesondere für Fahrzeuge, für die ein heute üblicher erheblicher Kaufpreisminderungs gewähr wird, und für Gebrauchtfahrzeuge – zu einem vermeintlich unzutreffenden, ungerechten und unlogischen Ergebnis führt.

In einem vor dem Finanzgericht München (FG) entschiedenen Fall setzte ein Steuerpflichtiger den privaten Nutzungswert seines gebraucht gekauften Kfz mit rund 50 % der von ihm ermittelten Gesamtkosten des Kfz an. Zur Begründung wird vorgetragen, der Ansatz einer mehr als 50%igen Pkw-Privatnutzung sei eine mit der Logik nicht zu vereinbarende Rechtsanwendung, wenn unstrittig feststehe, dass das Auto zu mehr als 50 % (im entschiedenen Fall sogar 70 %) betrieblich genutzt werde.

Das FG kam erwartungsgemäß zu dem Entschluss, dass die 1%-Regelung nicht unlogisch und verfassungsgemäß ist. Für die vom Steuerpflichtigen begehrte Begrenzung des privaten Nutzungsanteils auf 50 % der tatsächlich entstandenen Kosten fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage.

Anmerkung: Dieser Fall ist jetzt vor dem Bundesfinanzhof gelandet und dort unter dem Aktenzeichen X R 28/15 anhängig. Betroffene Steuerpflichtige können nunmehr Einspruch einlegen und unter Angabe des Aktenzeichens das Ruhen des Verfahrens beantragen.

4. Steuerliche Behandlung von Entlassungsentschädigungen

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs setzt die Anwendung der begünstigten Besteuerung von Entlassungsentschädigungen nach der sog. Fünftelregelung u. a. voraus, dass die Entschädigungsleistungen zusammengeballt in einem Veranlagungszeitraum (VZ) zufließen. Der Zufluss mehrerer Teilbeträge in unterschiedlichen Veranlagungszeiträumen ist deshalb grundsätzlich steuerschädlich. Dies gilt jedoch nicht, soweit es sich um eine im Verhältnis zur Hauptleistung stehende geringfügige Zahlung handelt, die in einem anderen VZ zufließt.

Mit Schreiben vom 4.3.2016 teilt die Finanzverwaltung nunmehr mit, dass sie aus Vereinfachungsgründen dann eine steuerlich unschädliche geringfügige Zahlung annehmen will, wenn diese nicht mehr als 10 % der Hauptleistung beträgt. Darüber hinaus kann eine Zahlung unter Berücksichtigung der konkreten individuellen Steuerbelastung als geringfügig anzusehen sein, wenn sie niedriger ist als die tarifliche Steuerbegünstigung der Hauptleistung. Ferner können auch ergänzende Zusatzleistungen, die Teil der einheitlichen Entschädigung sind und in späteren VZ aus Gründen der sozialen Fürsorge für eine gewisse Übergangszeit gewährt werden, für die Beurteilung der Hauptleistung als einer zusammengeballten Entschädigung unschädlich sein.

Bestimmen Arbeitgeber und Arbeitnehmer, dass die fällige Entschädigung erst im Folgejahr zufließen soll, ist dies für die Anwendung der Fünftelregelung unschädlich. Ein auf 2 Jahre verteilter Zufluss der Entschädigung ist ausnahmsweise unschädlich, wenn die Zahlung der Entschädigung von vornherein in

einer Summe vorgesehen war und nur wegen ihrer ungewöhnlichen Höhe und der besonderen Verhältnisse des Zahlungspflichtigen auf 2 Jahre verteilt wurde oder wenn der Entschädigungsempfänger dringend auf den baldigen Bezug einer Vorauszahlung angewiesen war.

Anmerkung: Die Anwendung der sog. Fünftelregelung kann Steuern sparen helfen, wenn sie richtig durchgeführt wird. Nachdem es sich bei Entschädigungszahlungen i. d. R. um höhere Beträge handelt, sollten sich betroffene Steuerpflichtige in jedem Fall dazu im Detail beraten lassen, um Fehler zu vermeiden.

5. Gewinnneutrale Realteilung von Unternehmen wird erleichtert

Bei der Auflösung einer Gesellschaft führt die Betriebsaufgabe für die Gesellschafter grundsätzlich zu einer steuerlich relevanten Gewinnrealisation. Dies kann durch eine sog. Realteilung verhindert werden, wenn die bisherigen Gesellschafter das Betriebsvermögen der Gesellschaft unter sich aufteilen und es bei ihnen Betriebsvermögen bleibt. Die Realteilung setzte aber bislang die Beendigung der Gesellschaft voraus.

In seiner Entscheidung vom 17.9.2015 lockert der Bundesfinanzhof seine restriktive Rechtsprechung zur Realteilung einer Personengesellschaft. Danach kann die gewinnneutrale Realteilung einer Gesellschaft auch beim Ausscheiden eines Gesellschafters vorliegen, wenn sie von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

In dem entschiedenen Fall war eine Partnerin aus einer Freiberufersozietät ausgeschieden. Sie erhielt dafür die in einer anderen Stadt gelegene Niederlassung, die sie bereits zuvor geleitet hatte, während die Hauptniederlassung von den übrigen Partnern unter der bisherigen Bezeichnung weiter geführt wurde.

Anmerkung: Nachdem mit der Auflösung eines Unternehmens erhebliche steuerliche Folgen einhergehen, sollten sich betroffene Steuerpflichtige zwingend beraten lassen.

6. TERMINSACHE: Zuordnung eines gemischt genutzten Gegenstandes/Gebäudes zum Unternehmen

Die Zuordnung eines gemischt genutzten Gegenstands zum Unternehmen – mit entsprechender Vorsteuerabzugsberechtigung – erfordert eine durch Beweisanzeichen gestützte Zuordnungsentscheidung, die zeitnah zu dokumentieren ist.

Der Bundesfinanzhof hat in mehreren Entscheidungen geklärt, dass die Zuordnungsentscheidung spätestens und mit endgültiger Wirkung in einer „zeitnah“ erstellten Umsatzsteuererklärung für das Jahr, in das der Leistungsbezug fällt, nach außen dokumentiert werden kann. **Der letztmögliche Zeitpunkt hierfür ist der 31. Mai des Folgejahres.**

Bitte beachten Sie! Von dieser Regelung sind auch Photovoltaikanlagen betroffen.

7. Rückwirkung von Rechnungsberichtigungen

Eine Rechnung, die nicht alle vom Umsatzsteuergesetz geforderten Angaben enthält (im entschiedenen Fall die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer), kann berichtigt werden. Dafür sind die fehlenden oder unzutreffenden Angaben durch ein Dokument, das spezifisch und eindeutig auf die Rechnung bezogen ist, nachzureichen.

Die Berichtigung von Rechnungen wirkt jedoch nicht zurück, sondern für den Zeitraum, in welchem dem Leistungsempfänger die berichtigte Rechnung übermittelt wird. Wird der Vorsteuerabzug – z. B. im Rahmen einer Außenprüfung – erst Jahre später versagt, führen Nachzahlungszinsen zu erheblichen finanziellen Belastungen.

Das Niedersächsische Finanzgericht hat Zweifel, ob diese Praxis, den Vorsteuerabzug grundsätzlich erst im Zeitpunkt der Rechnungsberichtigung zuzulassen, mit dem Unionsrecht vereinbar ist und hat mit Beschluss vom 3.7.2014 die Frage dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) vorgelegt.

Jetzt liegen die Schlussanträge des Generalanwalts des EuGH vor, dem das Gericht i. d. R. folgt. Danach heißt es sinngemäß: **Die EG-Richtlinien über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem stehen einer nationalen Regelung entgegen, wonach der Berichtigung einer Rechnung keine Wirkung für die Vergangenheit zukommt**, sodass das Recht auf Vorsteuerabzug nur für das Jahr ausgeübt werden kann, in dem die ursprüngliche Rechnung berichtigt, und nicht für das Jahr, in dem sie ausgestellt wurde. Demnach dürfte die deutsche Regelung nicht europarechtskonform sein.

8. Selbstanzeige nach einschlägiger Medienberichterstattung

Nach den Regelungen der Abgabenordnung tritt Straffreiheit durch eine Selbstanzeige dann nicht ein, wenn eine der Steuerstraftaten im Zeitpunkt der Berichtigung, Ergänzung oder Nachholung ganz oder zum Teil bereits entdeckt war und der Täter dies wusste oder bei verständiger Würdigung der Sachlage damit rechnen musste.

Die Kenntnis der einschlägigen Medienberichterstattung über den Ankauf einer „Steuer-CD“ schließt die strafbefreiende Wirkung der Selbstanzeige nach Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig-Holstein jedenfalls dann aus, wenn auf der CD Daten einer vom Steuerpflichtigen eingeschalteten Bank vorhanden sind und hierüber in den Medien berichtet worden ist. Liegt es so, musste der Steuerpflichtige mit der Entdeckung seiner Straftat rechnen.

Dem allgemeinen Sprachverständnis nach ist unter der Formulierung „mit etwas zu rechnen“ zu verstehen, dass jemand aufgrund bestimmter Umstände bzw. Überlegungen den Eintritt eines bestimmten Ereignisses als möglich bzw. wahrscheinlich annimmt. Im Unterschied zum Begriff des „Kennens“, der auf die positive Kenntnis, also das Wissen von bestimmten Umständen hindeutet, beinhaltet „mit etwas zu rechnen“, eine noch verbleibende Unsicherheit. Eine solche Auslegung steht auch mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Einklang.

9. Rechtsanwälte dürfen mit Ärzten und Apothekern eine Partnerschaftsgesellschaft gründen

Nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.1.2016 sind die Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung insoweit verfassungswidrig und nichtig, als sie Rechtsanwälten verbieten, sich mit Ärzten sowie mit Apothekern zur gemeinschaftlichen Berufsausübung zu verbinden.

Danach ist der mit dem Sozietätsverbot verbundene Eingriff in die Berufsfreiheit unverhältnismäßig. Denn der Gesetzgeber hat den Zusammenschluss von Rechtsanwälten mit anderen Berufsgruppen – insbesondere mit Patentanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern – in einer Partnerschaftsgesellschaft zugelassen.

Im Vergleich hierzu birgt nach Auffassung des BVerfG eine interprofessionelle Zusammenarbeit von Rechtsanwälten mit Ärzten und Apothekern keine so wesentlichen zusätzlichen Risiken für die Einhaltung der anwaltlichen Berufspflichten, dass dies eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigte.

10. Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen

Der Bundesrat ließ am 26.2.2016 das Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie passieren. Es soll insbesondere Verbraucherinnen und Verbraucher vor Zahlungsunfähigkeit schützen und Banken verpflichten, ihre Kunden vor Kreditvergabe besser zu prüfen.

- **Kredite nur nach genauer Prüfung:** Künftig darf ein Darlehen erst gewährt werden, wenn das Kreditinstitut sorgfältig geprüft hat, ob der Antragsteller zahlungsfähig ist. Der Kunde kann den Kreditvertrag jederzeit – ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung – kündigen, wenn der Darlehensgeber gegen seine Pflichten verstoßen hat und trotz fehlender Kreditwürdigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist.
Bei Immobiliendarlehen muss die Überprüfung besonders eingehend erfolgen. Denn mit einem Kredit für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses geht der Käufer hohe finanzielle Verpflichtungen und damit Risiken ein. Vor Abschluss eines Immobilienkredits muss sich der Kreditgeber umfassend über die finanzielle und persönliche Situation des Kunden, seine Vorlieben und Ziele informieren. Er soll so in der Lage sein, eine passende Empfehlung auszusprechen.
- **Kopplungsgeschäfte sind unzulässig:** Bei Immobilienkrediten gilt zudem ein weitgehendes Verbot sog. Kopplungsgeschäfte, bei denen es das Darlehen nur im Paket mit anderen Finanzprodukten oder -diensten gibt, etwa mit Sparkonten, Pfandbriefen oder Versicherungen. Ausgenommen davon sind im Verbraucherinteresse liegende Produkte wie Bauspar- oder Riester-Sparverträge.
- **Effektiver Jahreszins:** In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen.
- **Kein ewiges Widerrufsrecht:** Um ein „ewiges Widerrufsrecht“ auszuschließen, erlischt es künftig spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen. Für sog. „Altverträge“, die zwischen dem 1. 8.2002 und dem 10.6.2010 abgeschlossen wurden, gilt das Widerrufsrecht nicht mehr wie bisher unbegrenzt. Es endet spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zum 21.3.2016.
- **Mehr Sachkunde von Vermittlern:** Immobilien-Darlehensvermittler müssen künftig einen Sachkundenachweis führen, sich registrieren lassen sowie eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Die Bundesregierung führt nun auch für Immobilienkredite den unabhängigen Honorarberater ein. Er muss seiner Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen und erhält seine Vergütung nur vom Kunden, der ihn beauftragt.
- **Mehr Schutz bei hohen Dispozinsen:** Bei dauerhafter oder erheblicher Überziehung von Konten müssen Institute eine Beratung über kostengünstigere Alternativen anbieten. Das tritt ein, wenn der Kunde den eingeräumten Überziehungsrahmen über 6 Monate hinweg ununterbrochen zu durchschnittlich 75 % ausschöpft. Oder er überzieht sein Konto bei geduldeter Überziehung über 3 Monate hinweg durchschnittlich um mehr als 50 % des monatlichen Geldeingangs.
Die Beratung hat in einem persönlichen Gespräch zu erfolgen – möglich auch per Telefon. Ort und Zeitpunkt des Gesprächs sind zu dokumentieren. Das Angebot ist zu wiederholen, sobald die genannten Voraussetzungen erneut vorliegen. Darüber hinaus müssen die Institute über die Höhe der Zinsen für den Dispokredit auf ihrer Webseite deutlich sichtbar informieren.

11. Bundesregierung beschließt neues Bauvertragsrecht

Die Bundesregierung hat am 2.3.2016 den vom Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beschlossen. Mit dem Gesetz soll das Werkvertragsrecht an die speziellen Anforderungen von Bauvorhaben angepasst werden.

- **Baubeschreibungen:** Bauunternehmer müssen Verbrauchern künftig rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung aushändigen, die klare und verständliche Angaben zu den wesentlichen Eigenschaften des Bauwerks enthält. Sie wird grundsätzlich Inhalt des Vertrags und ermöglicht einen genauen Überblick über die angebotenen Leistungen. Der Vertrag hat außerdem verbindliche Angaben zum Fertigstellungstermin zu machen.
- **Widerrufs- und Kündigungsrecht:** Verbraucher haben das Recht, einen Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsschluss zu widerrufen. So können sie einen Kauf mit in der Regel hohen finanziellen Verpflichtungen noch einmal überdenken. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss, unabhängig davon, ob eine ordnungsgemäße Belehrung erfolgt ist. Künftig gibt es im Werkvertragsrecht – und somit auch bei Bauverträgen – ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund.
- **Änderungen auch nach Vertragsschluss möglich:** Häufig treten während der Ausführung des Baus noch Änderungen ein. Bauherren sollen deshalb das Bauvorhaben künftig noch nach Vertragsschluss einseitig ändern können.
Der Unternehmer muss die Änderungen aber nur ausführen, wenn sie für ihn zumutbar sind. Dabei sind die Interessen beider Parteien angemessen zu berücksichtigen. Die Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung dafür hat grundsätzlich anhand der tatsächlichen Kosten zu erfolgen. Der Unternehmer erhält angemessene Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Der Bauunternehmer ist auch verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder für den Kredit benötigt.
- Außerdem sollen verschiedene Vorschriften vereinfacht oder effektiver gestaltet werden, z. B. die Berechnung von Abschlagszahlungen, für die es Obergrenzen gibt, sowie die Abnahme der Bauleistung durch den Bauherren. Bei einer Kündigung des Bauvertrages bzw. bei Verweigerung der Abnahme ist der Leistungsstand bzw. der Zustand des Werkes zu dokumentieren.

Bessere Gewährleistung: Des Weiteren sieht der Gesetzesentwurf eine Änderung bei der Mängelhaftung zugunsten von Käufern vor. Der Verkäufer einer beweglichen Sache ist gegenüber dem Käufer verpflichtet, die in eine andere Sache eingebaute mangelhafte Kaufsache auszubauen und die Ersatzsache einzubauen, oder die Kosten für beides zu tragen, und zwar verschuldensunabhängig. Das gilt auch für Käufe zwischen Unternehmern.

Anmerkung: Ebenfalls im Gesetzentwurf enthalten sind Neuregelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag. Das Gesetz soll 6 Monate nach Verkündung in Kraft treten. Damit wird den Betroffenen Zeit gegeben, sich auf die geänderten Regeln einzustellen.

12. Widerruf von Fernabsatzverträgen - „Tiefpreisgarantie“

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich in seinem Urteil vom 16.3.2016 mit der Frage zu befassen, unter welchen Voraussetzungen ein Verbraucher am Widerruf eines Fernabsatzvertrages gehindert ist.

Dem Urteil des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Käufer hatte bei einem Unternehmen über das Internet 2 Matratzen bestellt, die ausgeliefert und vom Besteller zunächst auch bezahlt worden waren. Unter Hinweis auf ein günstigeres Angebot eines anderen Anbieters und eine „Tiefpreisgarantie“ des Verkäufers bat der Käufer um Erstattung des Differenzbetrags, damit er von dem ihm als Verbraucher zustehenden Widerrufsrecht absehe. Zu einer entsprechenden Einigung kam es nicht. Der Käufer widerrief den Kaufvertrag daraufhin fristgerecht und sandte die Matratzen zurück.

Das Unternehmen vertrat die Auffassung, dass der Besteller sich rechtsmissbräuchlich verhalten habe und der Widerruf deshalb unwirksam sei. Das Widerrufsrecht beim Fernabsatzgeschäft bestehe, damit der Verbraucher die Ware prüfen könne. Aus diesem Grund habe der Käufer aber nicht widerrufen, sondern vielmehr um (unberechtig) Forderungen aus der „Tiefpreisgarantie“ durchzusetzen.

Die BGH-Richter entschieden zugunsten des Käufers. Ihm steht ein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises zu, da er den Kaufvertrag wirksam widerrufen hat. Dem steht nicht entgegen, dass es dem Besteller darum ging, einen günstigeren Preis für die Matratzen zu erzielen. Für die Wirksamkeit des Widerrufs eines im Internet geschlossenen Kaufvertrags genügt allein, dass der Widerruf fristgerecht erklärt wird. Einer Begründung des Widerrufs bedarf es nach der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung nicht. Deshalb ist es grundsätzlich ohne Belang, aus welchen Gründen der Verbraucher von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht.

32. Kündigung eines Bausparvertrages durch die Bausparkasse

Das Oberlandesgericht Stuttgart (OLG) hatte sich mit einem Fall zu befassen, bei der eine Frau 1978 einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von seinerzeit 40.000 DM (20.451,68 €) abgeschlossen hatte. Für die Laufzeit erhielt sie für von ihr eingezahlte Raten einen Guthabenzinssatz von 3 % p. a. bei einem Bauspardarlehenszinssatz von 5 % p. a. Der Vertrag wurde 1993 zuteilungsreif.

Nach Zuteilungsreife stellte die Bausparerin die regelmäßige Zahlung der Sparraten ein, ohne ein Bauspardarlehen in Anspruch zu nehmen. Im Januar 2015 kündigte die Bausparkasse den Bausparvertrag. Das Guthaben belief sich zu diesem Zeitpunkt auf ca. 15.000 €. Die Bausparsumme war also nicht vollständig angespart.

Die Richter des OLG halten die Kündigung der Bausparkasse für unberechtigt. Sie kann sich nicht auf die Vorschrift berufen, wonach ein Darlehensnehmer (hier: Bausparkasse) das Darlehen 10 Jahre nach dessen vollständigem Empfang kündigen könne. Nach den Allgemeinen Bausparbedingungen sei der Bausparer verpflichtet, Regelsparbeiträge bis zur erstmaligen Auszahlung der Bausparsumme zu zahlen. Vor Ende dieser Pflicht habe die Bausparkasse das als Darlehen anzusehende Guthaben nicht vollständig empfangen. Der Zeitpunkt der Zuteilungsreife spiele nach den Vertragsbedingungen keine Rolle.

14. Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen

Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei hat der BGH die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Allerdings hat das Gericht die Notwendigkeit, „Gesamtkosten“ jeder Abrechnungsposition anzugeben, bisher nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen (Gesamt-)Kosten angegeben werden müssen, die in der Abrechnungseinheit nach der Abrechnung auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Vielmehr hat es vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind.

Zwischenzeitlich hat der BGH mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Ebenso gehört es nicht zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, diejenigen Zwischenschritte offen zu legen, mit denen der Vermieter aus kalenderjahresübergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten ermittelt.

So haben die Richter des BGH nunmehr entschieden, dass es zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“ genügt, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

15. Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Die entstandenen Kosten kann er von den übrigen Wohnungseigentümern zurückverlangen.

In einem Fall aus der Praxis hatte eine Wohnungsanlage einen erheblichen Sanierungsstau, als die Souterrainwohnung gekauft wurde. Auf der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich einen von einem Architektenbüro vorgelegten Plan zur Sanierung der Anlage, jedoch mit einer Modifikation. Die dort vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte zunächst zurückgestellt werden. Es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Der Käufer der Souterrainwohnung ließ die Kellersohle seiner Wohnung nach dem Erwerb mit einem Kostenaufwand von ca. 14.000 € sanieren. Er verlangte Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung ablehnten.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.9.2015 besteht hier kein Anspruch auf Erstattung der Kosten. Die Wohnungseigentümer haben sich mit dem Sanierungsbedarf befasst und beschlossen, die Sohle zunächst nicht zu sanieren, sondern abzuwarten, ob sich die Feuchtigkeitserscheinungen auch ohne eine solche Maßnahme zurückbilden. Der Eigentümer hat eine Änderung dieses Beschlusses mit Blick auf die fortdauernde Feuchtigkeit der Sohle nicht herbeigeführt.

16. Übertragung von Wartungskosten als Betriebskosten in einem Gewerbemietvertrag

In einem Geschäftsraummietvertrag ist die Übertragung der Verpflichtung, „sämtliche Wartungskosten“ als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam. Vor überhöhten Forderungen ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt. Dies entschied das Oberlandesgerichts Frankfurt/M. in seinem Urteil vom 16.10.2015.

Der Begriff „sämtliche Wartungskosten“ umfasst auch nach dem Verständnis eines durchschnittlichen gewerblichen Mieters als objektiven Erklärungsempfängers alle, auch gegebenenfalls nicht ausdrücklich genannte oder aus den sonstigen Kostenpositionen ableitbare Wartungskosten. Diese Klausel, dass „sämtliche Wartungskosten“ auf Gewerbemietler umlegbar sind, ist nicht „überraschend“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches, da ein gewerblicher Mieter mit seiner Zahlungspflicht auch für übliche Wartungskosten rechnen muss. Dabei ist eine Angabe der konkreten entstehenden Kosten im Mietvertrag nicht erforderlich. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses muss noch nicht feststehen, welche Kosten entstehen.

Der Vermieter hat vielmehr wie bei anderen Nebenkosten ein legitimes Interesse daran, die Kosten variabel auszuweisen, um bei einer Änderung der durchzuführenden Wartungsarbeiten oder einer Änderung der entstehenden Kosten diese ohne eine Vertragsanpassung umlegen zu können.

17. Schriftformerfordernis bei Inanspruchnahme von Elternzeit

Wer Elternzeit für den Zeitraum bis zum vollendeten 3. Lebensjahr des Kindes beanspruchen will, muss sie spätestens 7 Wochen vor Beginn der Elternzeit schriftlich vom Arbeitgeber verlangen und gleichzeitig erklären, für welche Zeiten innerhalb von 2 Jahren Elternzeit genommen werden soll.

Bei der Inanspruchnahme handelt es sich um eine rechtsgestaltende empfangsbedürftige Willenserklärung, durch die das Arbeitsverhältnis während der Elternzeit – vorbehaltlich der Vereinbarung einer Teilzeitbeschäftigung – zum Ruhen gebracht wird. Einer Zustimmung des Arbeitgebers bedarf es nicht.

Das Elternzeitverlangen erfordert jedoch die strenge Schriftform. Es muss deshalb von der Arbeitnehmerin oder dem Arbeitnehmer eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

Ein Telefax oder eine E-Mail wahrt die vorgeschriebene Schriftform nicht und führt zur Nichtigkeit der Erklärung. Das hat das Bundesarbeitsgericht mit Urteil vom 10.5.2016 entschieden.

18. Ankündigung einer Arbeitsunfähigkeit als Kündigungsgrund

Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts ist bereits die Ankündigung einer zukünftigen, im Zeitpunkt der Ankündigung nicht bestehenden Erkrankung durch den Arbeitnehmer für den Fall, dass der Arbeitgeber einem Verlangen des Arbeitnehmers nicht entsprechen sollte, ohne Rücksicht auf eine später tatsächlich auftretende Krankheit an sich geeignet, einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung abzugeben. Der Arbeitnehmer darf dem Arbeitgeber keine ungerechtfertigten Nachteile androhen. Versucht er einen ihm nicht zustehenden Vorteil durch eine unzulässige Drohung zu erreichen, so verletzt er bereits hierdurch seine arbeitsvertragliche Rücksichtnahmepflicht, die es verbietet, die andere Seite unzulässig unter Druck zu setzen.

Bei Ankündigung einer Krankschreibung im Falle einer objektiv nicht bestehenden Erkrankung liegt die Pflichtwidrigkeit im Zeitpunkt der Ankündigung in erster Linie darin, dass der Arbeitnehmer mit einer solchen Erklärung zum Ausdruck bringt, dass er notfalls bereit ist, seine Rechte aus dem Entgeltfortzahlungsrecht zu missbrauchen, um sich einen unberechtigten Vorteil zu verschaffen. Dabei braucht die Drohung mit der Erkrankung bei Verweigerung des begehrten Urlaubs nicht unmittelbar zu erfolgen. Es kann ausreichend sein, wenn der Erklärende eine solche Äußerung im Zusammenhang mit seinem Urlaubswunsch stellt und ein verständiger Dritter dies nur als einen deutlichen Hinweis werten kann, bei einer Nichtgewährung des Urlaubs werde eine Krankschreibung erfolgen.

Durch die Pflichtverletzung wird das Vertrauen des Arbeitgebers in die Redlichkeit und Loyalität des Arbeitnehmers in schwerwiegender Weise beeinträchtigt, sodass darin regelmäßig auch ohne vorausgehende Abmahnung ein die außerordentliche Kündigung an sich rechtfertigender verhaltensbedingter Grund zur Kündigung liegt.

19. Rückzahlung von Weiterbildungskosten – jährliche Minderung der Rückzahlungspflicht

In einem Fall aus der Praxis vereinbarten Arbeitgeber und Arbeitnehmer einen „Ausbildungs-Anstellungsvertrag“. Dieser sah vor, dass der Arbeitnehmer zunächst eine zehnmonatige Ausbildung zum Prüflingenieur absolviert und danach als solcher beschäftigt wird. Der Arbeitgeber übernimmt sämtliche Kosten der Ausbildung. Arbeitnehmer und Arbeitgeber waren sich einig, dass aufseiten des Arbeitgebers Kosten in Höhe von rund 35.500 € entstehen.

In dem Vertrag war geregelt, dass der Arbeitnehmer zur Rückzahlung der Ausbildungskosten verpflichtet ist, wenn er vor Ablauf von 3 Jahren seit Aufnahme der Prüftätigkeit ausscheiden sollte: 100 % der

Ausbildungskosten bei Ausscheiden im ersten, 66,66 % der Ausbildungskosten bei Ausscheiden im zweiten und 33,33 % der Ausbildungskosten bei Ausscheiden im dritten Jahr. Nach Bestehen der Prüfung war ein Gehalt von 3.200 € brutto/Monat, ab dem siebten Monat 18 Monate lang 3.500 €, ab dem 19. Monat 3.700 € vereinbart. Nach Ablauf der dreijährigen Betriebszugehörigkeit sind sämtliche entstandenen Ausbildungskosten abgegolten.

Das Landesarbeitsgericht Mainz hat mit seinem Urteil vom 3.3.2015 dazu entschieden, dass die Regelung zur Rückzahlung der Ausbildungskosten den Arbeitnehmer unangemessen benachteilige, weil sie lediglich eine jährlich gestaffelte Minderung der Rückzahlungsverpflichtung vorsieht. Darüber hinaus ist eine arbeitsvertragliche Klausel dann unangemessen, wenn sie bei einer Rückforderungssumme, die das Bruttomonatseinkommen des fortgebildeten Arbeitnehmers um ein Vielfaches übersteigt, bei einer dreijährigen Bindungsdauer nur eine grobe, jährlich gestaffelte Minderung der Rückzahlungsverpflichtung vorsieht, ohne auf eine ausdifferenzierte, etwa monatliche Staffelung abzustellen.

Fallen Fortbildungskosten an, die das Bruttomonatseinkommen des Arbeitnehmers um ein Vielfaches übersteigen, berücksichtigt eine nur jährliche Staffelung das grundgesetzlich geschützte Interesse des Arbeitnehmers an einer möglichst unbeeinträchtigten Ausübung seiner Berufsfreiheit nicht ausreichend.

Eine solche Klausel ist damit unwirksam. Ein schützenswertes Interesse des Arbeitgebers daran, bei Rückzahlungsvereinbarungen durch eine Drittelung der Rückzahlungsschuld den Bleibedruck auf den Arbeitnehmer angesichts der Höhe der Rückzahlungsforderung am Anfang eines jeden Jahres genauso hoch zu halten, wie am Ende dieses Zeitabschnitts, ist jedenfalls bei Rückzahlungsforderungen in erheblicher Größenordnung nicht erkennbar.

20. Vergütung von Raucherpausen keine betriebliche Übung

Hat der Arbeitgeber während sog. Raucherpausen, für die die Arbeitnehmer ihren Arbeitsplatz jederzeit verlassen durften, das Entgelt weitergezahlt, ohne die genaue Häufigkeit und Dauer der jeweiligen Pausen zu kennen, können die Arbeitnehmer nicht darauf vertrauen, dass der Arbeitgeber diese Praxis weiterführt. Ein Anspruch aus betrieblicher Übung entsteht nicht. Das hat das Landesarbeitsgericht Nürnberg (LAG) mit Urteil vom 5.11.2015 entschieden. Diesem Urteil lag der nachfolgende Sachverhalt zugrunde:

In einem Unternehmen hatte sich schon seit vielen Jahren eingebürgert, dass die Beschäftigten zum Rauchen ihren Arbeitsplatz verlassen durften, ohne am Zeiterfassungsgerät ein- bzw. auszustempeln. Dementsprechend wurde für diese Raucherpausen auch kein Lohnabzug vorgenommen. In einer Betriebsvereinbarung wurde dann allerdings geregelt, dass beim Entfernen vom Arbeitsplatz zum Rauchen die nächstgelegenen Zeiterfassungsgeräte zum Ein- und Ausstempeln zu benutzen sind.

Einem Arbeitnehmer wurden daraufhin in mehreren Monaten einige Minuten für Raucherpausen von der Arbeitszeit abgezogen. Der Arbeitnehmer verlangte jedoch die Bezahlung der Raucherpausen, da ihm diese nach den Grundsätzen der betrieblichen Übung zustehe. Das verneinte das LAG.

Basiszinssatz

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

seit 1.1.2015 = - 0,83 %
1.7. – 31.12.2014 = - 0,73 %
1.1. – 30.6.2014 = - 0,63 %

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

Verzugszinssatz ab 1.1.2002:
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:

Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte

Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (bis 28.7.2014):

Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (ab 29.7.2014):

Basiszinssatz + 9 Prozentpunkte

zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex
(2010 = 100)

2016: April = 106,9; März = 107,3; Februar = 106,5; Januar = 106,1; 2015:

2015: Dezember = 107,0; November = 107,1; Oktober = 107,0;

September = 107,0; August = 107,2; Juli = 107,2; Juni = 107,0; Mai 107,1

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.