

Was man ernst meint, sagt man am besten im Spaß.

Wilhelm Busch; 1832 – 1908, deutscher Schriftsteller

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

II/2024

Inhaltsverzeichnis

1. Wachstumschancengesetz
 2. Die E-Rechnung für Unternehmen ab 1.1.2025
 3. Das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz soll kommen – die Kernpunkte
 4. Anpassung Pauschalbeträge für Sachentnahmen 2024
 5. Wegfall der „Fünftelregelung“ – was dies für Arbeitgeber und Arbeitnehmer bedeutet
 6. Einkommensteuer bei Verkauf von Immobilien aus Erbengemeinschaft – Rechtsprechungsänderung
 7. Steuererleichterungen für Arbeitnehmer ohne feste Tätigkeitsstätte
 8. Einführung der Wirtschaftsidentifikationsnummer in 2024 für wirtschaftlich Tätige
 9. Wegweisende Gerichtsentscheidung für beteiligungsidentische Personengesellschaften
 10. Public Viewing zur Fußball-Europameisterschaft 2024
 11. Reiserücktrittskostenversicherung – von harmloser Verletzung zu Entwicklung einer schweren Krankheit
 12. Hausratversicherung – Auslegung einer Versicherungsklausel zu Ersatzunterkunftskosten
 13. Schadensersatz – Pflichtverletzung im Rahmen einer Kaufrückabwicklung
 14. Nichtbeachtung einer Formvorschrift
 15. Sonderzahlungen – Berücksichtigung beim Mindestlohn
 16. Entgeltfortzahlung bei Fortsetzungserkrankung
 17. Besserstellung von Leiharbeitern gegenüber eigenen Arbeitnehmern
 18. Rückzahlung von Fortbildungskosten
 19. Sozialversicherungspflicht – Vertrag mit Ein-Personen-Kapitalgesellschaft
 20. Versicherter Arbeitsweg und unversicherter Abweg
 21. Fristlose Kündigung bei Androhung der Verweigerung von Mietzahlungen möglich
 22. WEG – Änderung der Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen
 23. Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mieterhöhung
- Basiszinssatz / Verzugszinssatz
 - Verbraucherpreisindizes

1. Wachstumschancengesetz

Das sog. Wachstumschancengesetz (WCG) ist am 28.3.2024 in Kraft getreten. Die Änderungen gelten größtenteils rückwirkend ab 2023 bzw. zum 1.1.2024, in Teilen aber auch erst ab 1.1.2025 oder später. Einige Steuerentlastungen sind zeitlich befristet. Die beschlossenen Maßnahmen betreffen vor allem Unternehmen und Investoren, aber auch Arbeitnehmer und Rentner.

Ursprünglich waren erheblich weitreichendere Maßnahmen geplant, 14 von 48 Maßnahmen wurden jedoch geändert, diverse Vorhaben gestrichen oder ausgelagert. Übrig geblieben ist ein Ergebnis mit stark reduzierten Maßnahmen innerhalb des Gesetzespakets.

So wurde z.B. die Einführung einer Investitionsprämie für Unternehmen durch ein neues Klimaschutz-Investitionsprämiengesetz gestrichen.

Auch wird es im Rahmen der Einkommensbesteuerung keine Freigrenze für Vermietungseinkünfte geben und auch die Erhöhung der Steuerermäßigung für Aufwendungen von energetischen Sanierungen von 20 % auf 30 % wurde gestrichen. Geplante Erhöhungen für Verpflegungsmehraufwand im Inland, die Erhöhung der Grenze bei geringwertigen Wirtschaftsgütern (von 800 € auf 1.000 €) und die Anhebung des Freibetrags bei Betriebsveranstaltungen (von 110 € auf 150 €) unterbleiben ebenfalls. Die Sonderabschreibung für kleinere und mittlere Unternehmen (bei Unterschreiten der Gewinngrenze von 200.000 €) wird nur noch von geplanten 50 % auf 40 % reduziert werden.

Die degressive Gebäudeabschreibung wurde von 6 % auf künftig 5 % gesenkt. Der geplante erweiterte Verlustrücktrag bei der Einkommensteuer von 2 auf 3 Jahre sowie der geplante erweiterte Verlustvortrag im Rahmen der Gewerbesteuer wurden ebenfalls gestrichen.

Die reduzierte Umsatzbesteuerung für Gas- und Wärmelieferungen sollte bereits einen Monat früher als zunächst geplant, am 29.2.2024, auslaufen. Dieser Plan wurde wegen der Länge des Gesetzgebungsverfahrens aufgegeben. Seit dem 1.4.2024 gilt daher wieder die erhöhte Umsatzbesteuerung von 19 %.

Für land- und forstwirtschaftliche Umsätze sollten der Durchschnittsteuersatz und die Vorsteuerpauschale von 9 % auf 8,4 % sinken. Diese Änderung wurde ebenfalls gestrichen. Es bleibt bei 9 %.

Die elektronische Rechnung für Unternehmen im B2B-Bereich wird nach aktueller Rechtslage ab 1.1.2025 mit Übergangsregelungen in Kraft treten. Diesem Thema widmet sich ein eigener Artikel in dieser Ausgabe. Dem Vernehmen nach wird aber sowohl im Hinblick auf die Fristen als auch an Modalitäten noch gearbeitet. Klarstellende BMF-Schreiben sind daher zu erwarten.

Der nachfolgende kurze Überblick stellt weitere wichtige Änderungen des WCG dar, wobei diese aufgrund der Komplexität nicht vollständig sind:

- Unternehmen können ab 1.1.2024 Geschenke für Geschäftspartner bis zu 50 € als gewinnmindernde Betriebsausgabe absetzen.
- Der berücksichtigungsfähige Bruttolistenpreis für elektrische Dienstwagen wurde auf 70.000 € erhöht.
- Die bereits ausgelaufene Befristung der degressiven AfA auf bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens wurde für Anschaffungen zwischen dem 1.4.2024 und 31.12.2024 wieder eingeführt, max. jedoch den zweifachen Wert der linearen AfA bzw. 20 %.
- Kleinunternehmer brauchen i.d.R. ab 2024 keine Umsatzsteuererklärung abzugeben.
- Die Schwelle für die Abgabepflichtung einer Umsatzsteuererklärung wird ab 2025 erhöht auf 2.000 €.
- Die Möglichkeit zur Versteuerung nach vereinnahmten Entgelten wird ab 2024 auf 800.000 € erhöht.

- Die Schwellenwerte zur Buchführungspflicht werden ebenfalls auf 800.000 € Umsatz bzw. 80.000 € Gewinn für Gewerbebetriebe sowie Land- und Forstwirtschaft für Wirtschaftsjahre nach dem 31.12.2023 angehoben.
- Ferner gibt es Änderungen im Körperschaftsteuer- und Umwandlungssteuergesetz.

Die Freigrenze für private Veräußerungsgeschäfte erhöht sich ab 2024 auf 1.000 € und der Pauschbetrag für Berufskraftfahrer auf 9 €/Tag. Die Rentenbesteuerung wird für neue Rentnjahrgänge um 0,5 % reduziert und der Altersentlastungsbetrag entsprechend angepasst. Bei Forschungs- und Entwicklungsvorhaben sind jetzt auch Investitionskosten förderfähig.

Es wurden Änderungen im Bereich der Erbschaftsteuer für beschränkt Steuerpflichtige aus Vermächtnissen beschlossen. Betroffene sollten hierzu Beratung ihrer Steuerberatung einholen. Weiterhin wurde die Einführung eines digitalen Zuwendungsempfängerregisters beschlossen, welches bereits online erreichbar ist. Eingetragene Organisationen brauchen keine Spendenquittungen in Papierform mehr auszustellen. Spender können sich über Organisationen informieren.

2. Die E-Rechnung für Unternehmen ab 1.1.2025

In Deutschland wird die Ausstellung elektronischer Rechnungen im Geschäftsverkehr **zwischen Unternehmen (B2B) zukünftig verpflichtend**. Diese Änderung ist Teil des sog. Wachstumschancengesetzes, welches mittlerweile in Kraft getreten ist.

Betroffen sind Lieferungen und Leistungen zwischen Unternehmen, **wenn beide in Deutschland ansässig sind**. Die Ansässigkeit wird definiert durch Sitz, Geschäftsleitung oder Betriebsstätte im Inland. Bei der inländischen Betriebsstätte eines ausländischen Unternehmens muss im Inland ein Teil der Umsätze von der Betriebsstätte aus realisiert werden. Bei Unsicherheiten empfiehlt es sich, steuerlichen Rat einzuholen.

Eine E-Rechnung ist eine in einem speziellen Format ausgestellte, übermittelte und empfangene Rechnung, die eine automatische Verarbeitung ermöglicht. Das Format muss einer EU-Norm entsprechen. Ausnahmen für bestimmte Formate können gemacht werden, sofern die erforderlichen Angaben in maschinenlesbarer Form vorliegen. Zu den zulässigen Formaten gehören beispielsweise XRechnung als rein maschinenlesbares Format und ZUGFeRD als hybrides Format, welches eine Kombination aus maschinenlesbaren Daten und einer für das menschliche Auge lesbaren PDF-Rechnung darstellt. Das teilweise bereits von Unternehmen genutzte EDI-Verfahren bleibt zulässig, könnte jedoch künftig Anpassungen erfordern.

Achtung: Eine reine PDF-Rechnung ist ab 1.1.2025 keine elektronische Rechnung mehr, sondern eine „sonstige Rechnung“.

Sämtliche Unternehmen ohne Ausnahme müssen ab 1.1.2025 in der Lage sein, elektronische Rechnungen zu empfangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand betrifft dies z.B. auch Vermieter, Ärzte und PV-Anlagenbetreiber. Es sind noch nicht sämtliche Einzelfragen geklärt, evtl. gibt es noch einen weiteren Zeitaufschub. Es wird noch eine Klarstellung des Bundesfinanzministeriums (BMF) erwartet. Ebenfalls ist der Versand von E-Rechnungen grundsätzlich für sämtliche Unternehmen verpflichtend. Hierbei gibt es Übergangsregelungen, die wie folgt aussehen:

- Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz > 800.000 € im B2B-Bereich müssen ab 1.1.2027 E-Rechnungen versenden. Bis 31.12.2026 dürfen es noch „sonstige Rechnungen“ sein, z.B. Papierrechnung, PDF-Rechnung.
- Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz < 800.000 € im B2B-Bereich dürfen bis 31.12.2027 noch „sonstige Rechnungen“ versenden.
- Ab 1.1.2028 müssen alle Unternehmen im B2B-Bereich E-Rechnungen auch versenden können.

Wer zwischen dem 1.1.2025 und dem 31.12.2027 noch keine E-Rechnung nutzt, aber ein anderes digitales Format wie z.B. die Rechnung im PDF-Format versendet, benötigt die Zustimmung des Empfängers.

Keine E-Rechnungspflicht gibt es im B2B-Bereich grundsätzlich für nicht steuerbare oder steuerfreie Lieferungen und Leistungen, Kleinbetragsrechnungen unter 250 € und Fahrausweise. Für das Privatkundengeschäft (B2C) ist derzeit keine E-Rechnungspflicht geplant.

Wer seiner Verpflichtung zur Teilnahme am E-Rechnungsverkehr nicht wie vorgeschrieben oder zu spät nachkommt, riskiert unter Umständen steuerliche Nachteile und auch Bußgelder von bis zu 5.000 €.

3. Das Vierte Bürokratienteilungsgesetz soll kommen – die Kernpunkte

Das Bundeskabinett hat am 13.3.2024 den Regierungsentwurf für ein Viertes Bürokratienteilungsgesetz beschlossen. Der Zeitpunkt der Verabschiedung im Bundestag sowie die Zustimmung des Bundesrates sind noch offen.

In Planung sind eine Reihe von Maßnahmen, deren Schwerpunkte folgenden Bereichen zuzuordnen sind, wobei hier auf zwei exemplarisch eingegangen werden soll:

- Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht
- verschiedene Maßnahmen zur Förderung des digitalen Wandels

Änderungen mit steuerlichem Bezug soll es – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – wie folgt geben:

Die derzeit noch geltende Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege von 10 Jahren soll auf 8 Jahre verkürzt werden. Die umsatzsteuerliche Frist zur Aufbewahrung von Rechnungen wird ebenfalls auf 8 Jahre angepasst. Es ist damit zu rechnen, dass die Regelungen am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten, wobei die Verkürzung analog zum Wachstumschancengesetz nur für Neufälle gelten wird und nicht für bereits bestehende Aufbewahrungsfristen.

Achtung: In vielen Einzelfällen können trotzdem längere Aufbewahrungsfristen gelten, z.B. bei vorläufiger Steuerfestsetzung, einer begonnenen Außenprüfung oder steuerstraf- und bußgeldrechtlichen Ermittlungen, von denen der Betroffene Kenntnis hat. Hieran wird sich nach derzeitigem Sachstand nichts ändern. Die Vernichtung von Buchungsbelegen und sonstigen Unterlagen im geschäftlichen Verkehr sollte nur nach Rücksprache mit dem steuerlichen Berater erfolgen.

Dem digitalen Wandel soll dadurch Rechnung getragen werden, dass dort, wo bislang das Schriftformerfordernis gilt (eigenhändige Unterschrift), künftig die Textform (E-Mail etc.) ausreichen soll. Änderungen dazu soll es im Gewerbevertragsmietrecht, Vereinsrecht, Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht sowie im Berufsrecht der rechts- und steuerberatenden Berufe geben. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Für Unternehmen mit einer Umsatzsteuerschuld von über 9.000 € pro Jahr (bislang 7.500 € pro Jahr) soll sich der Voranmeldungszeitraum für die Umsatzsteuervoranmeldung von quartalsweise auf monatlich ändern und ab dem auf die Verkündung folgenden Quartal gelten.

Für Wiederverkäufer, welche die Differenzbesteuerung anwenden (Versteuerung der Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis), ist eine Anhebung der Bagatellgrenze auf 750 € geplant (bislang 500 €).

4. Anpassung Pauschalbeträge für Sachentnahmen 2024

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 12.2.2024 die für das Kalenderjahr 2024 geltenden Pauschalbeträge bei Sachentnahmen (unentgeltliche Wertabgaben) für Nahrungsmittel

und Getränke mitgeteilt. Hierbei handelt es sich um Jahresbeträge. Bei monatlicher Buchung sind die Beträge zu zwölfteln.

Der Gesetzgeber nimmt an, dass Personen, die Nahrungsmittel und Getränke gewerblich verkaufen, diese auch privat konsumieren. Bei privatem Verzehr oder Verbrauch müssen Einzelaufzeichnungen über die entnommenen Werte buchhalterisch erfasst werden. Dieser Aufwand lohnt sich in der Regel nur bei geringem Eigenverbrauch.

Aus Vereinfachungsgründen hat der Gesetzgeber deshalb Sachentnahme-Pauschalwerte eingeführt, die sich je nach Betriebszweig unterscheiden. Wer eine Gaststätte, egal welcher Art, ein Café, eine Bäckerei, Konditorei, Fleischerei, einen Einzelhandel für Lebensmittel oder Getränke, Obst- oder Gemüse Einzelhandel oder Milcherzeugnis- oder Eiereinzelhandel betreibt, findet in der Liste des BMF (www.bundesfinanzministerium.de - Themen - Steuern - Steuerverwaltung & Steuerrecht - Betriebsprüfung - Richtsatzsammlung / Pauschalbeträge) die für ihn gültigen Sachentnahmewerte. Eine Einzelaufzeichnung ist bei Verwendung des Pauschalwertes nicht notwendig.

Der Bäckereihaber wird auch nicht als Lebensmitteleinzelhändler qualifiziert, wenn er zusätzlich einen Kühlschrank im Verkaufsraum stehen hat, aus dem er z.B. Milch, Käse und Eier verkauft und die Einnahmen hieraus von untergeordneter Bedeutung sind. Es ist nur ein Pauschalbetrag anzusetzen, und zwar der höhere von beiden.

Immer einzeln aufgezeichnet und in der Buchhaltung erfasst werden müssen Entnahmen, die nicht Nahrungsmittel oder Getränke sind, z.B. Tabak, Zeitschriften, Bekleidung oder Elektroartikel.

5. Wegfall der „Fünftelregelung“ – was dies für Arbeitgeber und Arbeitnehmer bedeutet

Im Rahmen des sog. Wachstumschancengesetzes wurde als Maßnahme des Bürokratieabbaus für Unternehmen auch der Wegfall der sog. „Fünftelregelung“ beschlossen.

Bisher waren besondere Arbeitslöhne, die z.B. für mehrere Jahre geballt in einem Betrag abgerechnet wurden oder zu zahlende Abfindungen bereits im Rahmen der Durchführung des Lohnsteuerabzugsverfahrens von einer Tarifiermäßigung begünstigt. Der Arbeitnehmer bekam also netto mehr ausgezahlt als ihm nach seinen Lohnsteuerabzugsmerkmalen eigentlich für den Monat der Abrechnung zustünde. Der Arbeitnehmer war in einem solchen Fall jedoch verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung für das Jahr abzugeben. In der Lohnsteuerbescheinigung waren solche Beträge gesondert ausgewiesen und dies wird auch künftig so bleiben.

Diese Tarifiermäßigung im Lohnsteuerabzugsverfahren durchzuführen entfällt ab dem Veranlagungsjahr 2025 für Arbeitgeber. Das bedeutet, dass Arbeitnehmer in den vorgenannten Konstellationen zukünftig einen höheren steuerlichen Abzug haben werden. Sie können sich aber zuviel gezahlte Lohnsteuer im Rahmen der einkommensteuerlichen Veranlagung durch Abgabe einer Einkommensteuererklärung vom Finanzamt zurückholen.

Achtung: Arbeitnehmer müssen künftig also von sich aus tätig werden. Ansonsten kann viel Geld beim Finanzamt verbleiben, welches dem Arbeitnehmer zusteht. Hierauf sollten Arbeitgeber ihre Arbeitnehmer hinweisen. Vor der Vereinbarung von Abfindungen sollte künftig nicht nur rechtlicher, sondern auch steuerlicher Rat eingeholt werden.

6. Einkommensteuer bei Verkauf von Immobilien aus Erbengemeinschaft - Rechtsprechungsänderung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich mit aktuellem Urteil (IX R 13/22) zu der Frage geäußert, ob der entgeltliche Erwerb eines Anteils an einer Erbengemeinschaft, zu der auch Grundbesitz gehört, und die

zeitnahe Veräußerung des Grundstücks ein privates Veräußerungsgeschäft darstellen, mit der Folge, dass der daraus erzielte Überschuss als sonstige Einkünfte im Rahmen der Einkommensbesteuerung steuerpflichtig wird.

Das Urteil betrifft Erben, die zu einer Erbengemeinschaft gehören und beabsichtigen, diese aufzulösen, indem sie die Anteile der anderen Miterben übernehmen und dafür eine Auszahlung leisten, um anschließend zeitnah Grundstücke oder Immobilien aus dem Nachlass zu verkaufen.

Im konkreten Fall übernahm ein Erbe die Anteile der anderen Miterben an einer Erbengemeinschaft gegen entsprechende Ausgleichszahlung. In dieser Erbmasse befand sich auch Grundbesitz. Diesen verkaufte er weniger als drei Jahre nach Eintritt des Erbfalls und weniger als ein Jahr nach Übernahme als Alleineigentümer. Normalerweise wäre der Veräußerungsgewinn aus dem Grundbesitz innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung einkommensteuerpflichtig, sog. Spekulationsfrist. Dieser Meinung war auch das Finanzamt und berücksichtigte den Veräußerungsgewinn bei der Einkommensbesteuerung im Einklang mit der noch gültigen Weisung des Bundesfinanzministeriums in derartigen Fällen.

Der BFH vertritt hierzu in Änderung seiner Rechtsprechung eine gegenteilige Auffassung. Der Kauf von Anteilen an einer Erbengemeinschaft ist nach seiner Auffassung nicht gleichzusetzen mit dem direkten Erwerb eines Grundstücks oder einer sonstigen Immobilie. Die Veräußerung des aus dem Nachlass stammenden Grundbesitzes bleibt daher einkommensteuerfrei, obwohl die Übernahme der Erbanteile innerhalb von 10 Jahren erfolgte.

Der Grund dafür ist, dass das erworbene und das veräußerte Wirtschaftsgut identisch sein müssen. Dies ist nach Auffassung des BFH nicht der Fall, wenn Erbanteile gekauft werden und sodann ein Grundstück der Erbmasse veräußert wird. Der Betroffene hatte nämlich nicht für das Grundstück bezahlt, sondern für die Erbanteile. Da jeder Fall individuell gelagert ist, sollte steuerrechtlicher Rat eingeholt und die Entwicklung der Gesetzgebung beachtet werden.

7. Steuererleichterungen für Arbeitnehmer ohne feste Tätigkeitsstätte

Für die Frage der **Besteuerung eines Firmenwagens** und des Abzugs von Verpflegungsmehraufwendungen als Werbungskosten kommt es darauf an, ob der Arbeitnehmer eine **regelmäßige Arbeitsstätte** hat, eine betriebliche Einrichtung, an der er dauerhaft typischerweise arbeitstäglich tätig werden soll oder ob diese nicht vorliegt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) führte dazu in seinem Urteil vom 14.11.2023 Näheres aus: Einem Bauleiter stand ein Firmenwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Sein Arbeitgeber berücksichtigte bei der Besteuerung des Firmenwagens die 0,03%-Regelung für die Wege zwischen Wohnung und der angenommenen ersten Tätigkeitsstätte, einer Niederlassung der Firma.

Geltend gemachte Werbungskosten für die Wege zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte sowie Verpflegungsmehraufwendungen standen im Streit mit dem Finanzamt.

Der BFH stellte daraufhin fest, dass die Niederlassung des Unternehmens nicht als erste Tätigkeitsstätte des Bauleiters anzusehen war, da er dort nur gelegentlich tätig war und keine Zuordnung des Arbeitgebers zu dieser Niederlassung erfolgt ist. Diese Entscheidung führte dazu, dass die Anwendung der 0,03%-Regelung im Fall des Bauleiters nicht gerechtfertigt war und seine Verpflegungsmehraufwendungen als Werbungskosten anerkannt wurden.

8. Einführung der Wirtschaftsidentifikationsnummer in 2024 für wirtschaftlich Tätige

Bereits im Jahr 2003 wurde beschlossen, dass zur besseren Unterscheidbarkeit in steuerlichen Angelegenheiten zwischen privater und geschäftlicher Sphäre eine spezielle Steuernummer vergeben werden

sollte. Ab 2008 wurde für alle Bundesbürger die Steuer-Identifikationsnummer (Steuer-ID) eingeführt. Sie wird bereits Kindern nach der Geburt zugeteilt und ist lebenslang gültig. Die Steuer-ID ist bei den Finanzbehörden mit den unterschiedlichen Steuernummern der verschiedenen Steuerarten, z.B. Einkommensteuer, Umsatzsteuer etc. verknüpft. Die Steuernummer ändert sich z.B. durch Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Finanzamtes, die Steuer-ID hingegen nicht. Langfristig soll die Steuer-ID die Steuernummer ersetzen.

Im Herbst 2024 soll nun zusätzlich für den wirtschaftlichen Verkehr die Wirtschafts-Identifikationsnummer (W-IdNr.) durch das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) vergeben werden. Diese wird durch die zuständige Finanzbehörde beim BZSt für wirtschaftlich Tätige beantragt.

Eine W-IdNr. erhalten einerseits Personenvereinigungen und juristische Personen, z.B. GmbH, Genossenschaften und Aktiengesellschaften, andererseits aber auch natürliche Personen, die wirtschaftlich tätig sind, z.B. Freiberufler oder gewerblich Tätige. Weiterhin wird jeder Arbeitgeber eine W-IdNr. erhalten, auch der Privathaushalt mit einer bei der Minijob-Zentrale angemeldeten Haushaltshilfe.

Die gesetzliche Regelung sieht allerdings vor, dass bei mehreren unterschiedlichen wirtschaftlichen Betätigungen einer Person die letzten 5 Ziffern der W-IdNr. variieren. Wer also z.B. als Einzelhandelskaufmann ein Ladengeschäft unterhält, weiterhin mehrere Ferienwohnungen vermietet und im Privatbereich eine Haushaltshilfe beschäftigt, wird drei W-IdNr. erhalten, die sich innerhalb der letzten fünf Ziffern unterscheiden. Die W-IdNr. wird der Unternehmen bereits bekannten Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-ID) nachgebildet werden. Die W-IdNr. soll die USt-ID ersetzen.

Sieht ein Gesetz die Angabe der W-IdNr. vor, so kann der Steuerpflichtige diese Vorgänge erst ab dem Zeitpunkt durchführen, zu dem er bereits über die W-IdNr. verfügt.

9. Wegweisende Gerichtsentscheidung für beteiligungsidentische Personengesellschaften

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 28.11.2023 (2 BvL 8/13) eine Regelung für verfassungswidrig erklärt, wonach eine Übertragung von Wirtschaftsgütern zum steuerlichen Buchwert zwischen absolut beteiligungsidentischen Schwesterpersonengesellschaften gesetzlich nicht geregelt ist.

Die aktuelle gesetzliche Regelung war unter Fachleuten und Gerichten über 20 Jahre lang umstritten. Die Gerichte entschieden in der Vergangenheit unterschiedlich. Nun ist der Gesetzgeber aufgefordert, rückwirkend und ohne Übergangsfrist eine verfassungskonforme Regelung zu schaffen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Neuregelung einige Zeit dauern wird. Es bleibt abzuwarten, mit welchem Inhalt der Gesetzgeber den Auftrag des höchsten deutschen Gerichts umsetzen wird, ob künftig also die Übertragung von Wirtschaftsgütern zum Buchwert ermöglicht wird und wie eine Regelung bei nur teilweiser Personenidentität aussehen wird.

Hinweis: Zwischenzeitlich sollten Steuerpflichtige bei entsprechenden Sachverhalten immer Rücksprache mit dem Steuerberater halten.

10. Public Viewing zur Fußball-Europameisterschaft 2024

Für die Zeit der Fußball-Europameisterschaft 2024 (14.6.–14.7.) hat das Bundeskabinett eine Verordnung beschlossen, die ermöglicht, ausnahmsweise den nächtlichen Lärmschutz zu lockern. Damit wird der Spielraum auf kommunaler Ebene erweitert, Public Viewing auch für die Spiele zuzulassen, die um 21 Uhr angepfiffen werden. Die Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft und wird bis zum 31.7.2024 gelten.

Im konkreten Fall entscheiden die Kommunen über die Genehmigung. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Verordnung nur öffentliche Veranstaltungen erfasst.

Anmerkung: Verläuft das Public Viewing im Rahmen einer privaten Veranstaltung (z.B. auf der Terrasse), gelten die Immissionsschutzvorschriften der Länder.

11. Reiserücktrittskostenversicherung – von harmloser Verletzung zu Entwicklung einer schweren Krankheit

Reiserücktrittskostenversicherungen für den Krankheitsfall sichern regelmäßig nur solche Erkrankungen ab, die bei Vertragsschluss nicht bereits bekannt oder zu erwarten waren.

Zur Leistungspflicht bei einem Reiserücktritt hatte das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht (OLG) über den nachfolgenden Sachverhalt zu entscheiden: Ein Ehemann hatte für sich, seine Ehefrau und seinen Sohn im November 2019 eine Reise nach Kuba für Februar 2020 gebucht. Nur wenige Tage später stürzte die Ehefrau und zog sich u.a. eine Schürfwunde am Knöchel zu. Im Anschluss bestellte der Mann für seine Familie eine „Jahres-Reise-Karte“, die auch eine Reiserücktrittskostenversicherung beinhaltete. In dieser war Versicherungsschutz für Tod, schweren Unfall und unerwartet schwere Erkrankung vereinbart. Für den Fall einer unerwarteten Verschlechterung einer schon bestehenden Krankheit wurde in den Klauseln ein Versicherungsschutz ausgeschlossen, sofern in den letzten sechs Monaten vor Vertragsschluss eine Behandlung wegen der Erkrankung erfolgte. Im Januar 2020 musste sich die Frau einer stationär durchgeführten Hauttransplantation unterziehen, nachdem die Wunde am Knöchel sich im Dezember 2019 infiziert und sich infolgedessen ein Geschwür (Ulkus) entwickelt hatte. Der Mann stornierte sodann die Reise und machte bei der Versicherung die ihm berechneten Stornokosten geltend. Die Versicherung verweigerte die Übernahme der Stornokosten.

Die Richter des OLG entschieden zugunsten des Ehepaares. So hatte die Ehefrau keine Kenntnis vom Vorliegen einer Erkrankung bei Vertragsschluss. Bei einem Ulkus, d.h. einem – erst durch einen Infekt ausgelöst – Substanzdefekt der Haut, handelt es sich objektiv um ein ganz anderes Erkrankungsbild als bei einer „bloßen“ sturzbedingten Schürfwunde. Dass der Ulkus ohne diese Wunde nicht entstanden wäre, ändert nichts daran, dass es zu seiner Entstehung erst einer Infizierung der Wunde bedurfte. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hätten noch keine Anzeichen für eine solche Infizierung vorgelegen.

12. Hausratversicherung – Auslegung einer Versicherungsklausel zu Ersatzunterkunftskosten

In einem vom Oberlandesgericht Saarbrücken (OLG) entschiedenen Fall hatte ein Mieter bei einer Versicherung eine sog. „Sorglos-Hausratversicherung“ abgeschlossen. Laut Versicherungsbedingungen werden die infolge eines Versicherungsfalls notwendigen Kosten für Hotel- oder ähnliche Unterbringung ohne Nebenkosten (z.B. Frühstück, Telefon) übernommen, wenn die ansonsten ständig bewohnte Wohnung unbewohnbar wurde und dem Versicherungsnehmer auch die Beschränkung auf einen bewohnbaren Teil nicht zumutbar ist.

Die OLG-Richter kamen zu der Entscheidung, dass die Versicherungsbedingungen nicht so interpretiert werden können, dass sie auch Kosten abdecken, die durch das Anmieten einer Ersatzunterkunft nach einem versicherten Schadensfall (hier: Leitungswasserschaden) entstehen, ohne Rücksicht darauf, ob diese Kosten wirklich notwendig waren. Wird demnach eine Ersatzunterkunft genutzt, obwohl die Wohnung nach dem Versicherungsfall noch bewohnbar oder die Beschränkung auf den bewohnbaren Teil zumutbar ist, erfolgt i.d.R. keine Kostenerstattung.

13. Schadensersatz – Pflichtverletzung im Rahmen einer Kaufrückabwicklung

Die Ablehnung des Verkäufers, die fehlerhafte Ware zurückzunehmen, die der Käufer nach seinem Rückzug aus dem Kaufvertrag angeboten hat, könnte in bestimmten Einzelfällen als Missachtung der

Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gewertet werden. Dies kann zu einem Anspruch des Käufers auf Schadensersatz gegen den Verkäufer führen.

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte ein Bauunternehmen von einem Lieferanten 22.000 t Recycling-Schotter gekauft. Vier Jahre später stellte sich heraus, dass dieser mit Arsen belastet war. Der Lieferant weigerte sich jedoch, das Material zurückzunehmen. Das Bauunternehmen musste – aufgrund eines durch die Bauherrin angestregten Prozesses – das Material selbst entfernen und neues einbringen. Die 1. Klage des Bauunternehmens gegen den Lieferanten hatte Erfolg und dieser musste den Kaufpreis zurückzahlen sowie die Mehrkosten für neuen, mangelfreien Schotter übernehmen. Der Lieferant weigerte sich jedoch den kontaminierten Schotter abzuholen. Daraufhin kam es zu einem weiteren Rechtsstreit und der Bauunternehmer verlangte u.a. die Übernahme der Kosten für den Ausbau und Abtransport des Schotters (über 800 Lkw-Fuhren) in Höhe von ca. 1,3 Mio. €. In den beiden ersten Instanzen verlor er, doch vor dem BGH hatte das Bauunternehmen Erfolg.

14. Nichtbeachtung einer Formvorschrift

Mündlich abgeschlossene Verträge können grundsätzlich rechtsverbindlich sein. Das gilt aber nicht, wenn das Gesetz eine besondere Form für den jeweiligen Vertrag vorschreibt. In einem vom Oberlandesgericht Oldenburg (OLG) entschiedenen Fall ging es um einen Verbraucher-Bauvertrag, welcher der Textform bedarf.

In dem Fall aus der Praxis verlangte ein Bauunternehmer von der Bauherrin die Zahlung offener Rechnungen über rund 80.000 € für die Errichtung einer privat genutzten Doppelhaushälfte. Diese hielt dagegen die Bauarbeiten für mangelhaft und der Bauunternehmer hätte daher nur einen Anspruch auf den geminderten Werklohn.

Der Fall landete vor dem OLG und dieses machte die beiden Parteien auf eine Gesetzesänderung zum 1.1.2018 aufmerksam. Nach dieser bedürfen Verbraucher-Bauverträge der Textform. Der Vertrag benötigt zwar keine Unterschriften, der gesamte Vertrag (und damit auch der Zuschlag der Bauherrin) muss aber in einem Text (z.B. E-Mail, Fax o.ä.) dokumentiert sein.

Da der Bauvertrag im 2. Halbjahr 2018 geschlossen und die Gesetzesänderung nicht bedacht wurde, war der Vertrag wegen des Formverstößes von vornherein nichtig. Damit fehlte für die Berechnung des Werklohns eine vertragliche Grundlage und auch die Gewährleistungsansprüche der Bauherrin setzten einen wirksamen Vertrag voraus. Die Parteien haben daraufhin eine gütliche Einigung erzielt.

Anmerkung: Vor diesem Hintergrund sollte bei einem Vertragsabschluss genau auf die gültigen Formvorschriften geachtet werden.

15. Sonderzahlungen – Berücksichtigung beim Mindestlohn

Der Mindestlohnanspruch ist unabhängig vom arbeitsvertraglichen Entgeltanspruch und entsteht mit jeder geleisteten Arbeitsstunde. Dabei sind alle im Arbeitsvertrag stehenden Entgeltleistungen des Arbeitgebers geeignet, den Mindestlohnanspruch zu erfüllen. Zahlungen, die der Arbeitgeber ohne Rücksicht auf eine tatsächliche Arbeitsleistung des Arbeitnehmers erbringt, erfüllen den Mindestlohnanspruch dagegen nicht.

Nach einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg kann der Arbeitgeber nicht eigenmächtig entscheiden, bisherige Sonderzahlungen wie Urlaubs- oder Weihnachtsgeld in monatliche Raten aufzuteilen und diese Beträge dann anteilig auf den gesetzlichen Mindestlohn anzurechnen. Auch ein vom Arbeitgeber gezahlter Arbeitgeberanteil an den vermögenswirksamen Leistungen ist nicht mindestlohnwirksam.

16. Entgeltfortzahlung bei Fortsetzungserkrankung

Ein Arbeitnehmer kann seinen Anspruch auf weitere Lohnfortzahlung verlieren, wenn er nach einer sechswöchigen Lohnfortzahlung wegen Krankheit erneut krankheitsbedingt ausfällt und es sich dabei um eine Fortsetzung der ursprünglichen Erkrankung handelt.

Behauptet er, dass es sich um eine neue, unabhängige Erkrankung handelt, der Arbeitgeber dieses jedoch bezweifelt, ist es am Mitarbeiter, Beweise oder Indizien vorzulegen, die darauf hindeuten, dass keine weiterführende Krankheit besteht. Die bloße Angabe des Diagnosecodes aus dem Krankenschein ist nicht ausreichend, um eine Fortsetzungskrankheit auszuschließen. In solchen Fällen kann es u.U. notwendig sein, dass der Mitarbeiter seine behandelnden Ärzte von der ärztlichen Schweigepflicht entbindet, um die Situation weiter zu klären.

17. Besserstellung von Leiharbeitern gegenüber eigenen Arbeitnehmern

Ein Mitarbeiter wird nicht automatisch zu einem Leiharbeitnehmer, nur weil seine direkten Vorgesetzten und die meisten Mitarbeiter im Betrieb nicht direkt bei dem Arbeitgeber angestellt, sondern von einem anderen (zum Konzern gehörenden) Unternehmen als Leiharbeitnehmer beschäftigt werden.

Der Gleichstellungsgrundsatz aus dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz schützt Leiharbeitnehmer davor, schlechter gestellt zu werden als vergleichbare Stammarbeitnehmer. Er gewährt jedoch keinen Schutz für Stammarbeitnehmer. Denn es ergibt sich daraus kein Anspruch auf das höhere Entgelt eines besser bezahlten Leiharbeitnehmers.

18. Rückzahlung von Fortbildungskosten

In einem vor dem Bundesarbeitsgericht verhandelten Fall war eine Frau in einem Steuerbüro vom 1.4.2014 bis zum 30.6.2020 als Buchhalterin tätig. Ende 2017 schlossen sie und ihr Arbeitgeber einen Fortbildungsvertrag mit u.a. folgendem Inhalt: Die Arbeitnehmerin nimmt in der Zeit vom 1.8.2017 bis 31.3.2019 an Fortbildungsmaßnahmen (Lehrgang zur Vorbereitung auf die Steuerberaterprüfung 2018/2019) teil, die auf den Erwerb des Berufsexamens Steuerberater vorbereiten. Die Förderung soll insgesamt bis zu 10.000 € betragen. Das in Anspruch genommene Förderbudget sollte u.a. zurückzahlen sein, wenn die Angestellte das Examen wiederholt nicht ablegt. Sie trat weder 2018 noch 2019 und 2020 zum Examen an und kündigte mit Schreiben vom 14.5.2020 das Arbeitsverhältnis zum 30.6.2020. Der Arbeitgeber verlangte die Rückzahlung der ausgelegten Fortbildungskosten.

Einzelvertragliche Vereinbarungen, nach denen sich ein Arbeitnehmer an den Kosten einer vom Arbeitgeber finanzierten Ausbildung zu beteiligen hat, soweit er die Fortbildung nicht beendet, sind grundsätzlich zulässig. Sie benachteiligen den Arbeitnehmer nicht generell unangemessen. Es ist jedoch nicht zulässig, die Rückzahlungspflicht schlechthin an das wiederholte Nichtablegen der angestrebten Prüfung zu knüpfen, ohne die Gründe dafür zu betrachten. Es müssen jedenfalls praktisch relevante Fallkonstellationen, in denen die Gründe für die Nichtablegung der Prüfung nicht in der Verantwortungssphäre des Arbeitnehmers liegen, von der Rückzahlungspflicht ausgenommen werden.

Die Rückzahlungspflicht sollte unabhängig von den Gründen, aus denen der Arbeitnehmer die Eigenkündigung ausspricht, eintreten. Die Vereinbarung sah damit auch eine Rückzahlung in Fällen vor, in denen der Arbeitnehmer das Examen deshalb wiederholt nicht ablegt, weil ihm die Fortführung des Arbeitsverhältnisses aufgrund eines arbeitgeberseitigen Fehlverhaltens nicht mehr zumutbar ist und er es deshalb beendet. Es ist unangemessen, dem Arbeitnehmer auch für diesen Fall eine Rückzahlungsverpflichtung aufzuerlegen.

Die BAG-Richter kamen zu der Entscheidung, dass der Arbeitgeber keinen Anspruch auf Rückzahlung der ausgelegten Fortbildungskosten hatte. Sie benachteiligte den Arbeitnehmer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und war damit unwirksam.

19. Sozialversicherungspflicht – Vertrag mit Ein-Personen-Kapitalgesellschaft

Das Bundessozialgericht (BSG) hatte in drei Verfahren, in denen die natürlichen Personen alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer von Kapitalgesellschaften (Unternehmergesellschaft <UG> und Gesellschaft mit beschränkter Haftung <GmbH>) waren. Mit diesen Kapitalgesellschaften schlossen Dritte Verträge über die Erbringung von Dienstleistungen. In zwei Verfahren ging es um Pflegedienstleistungen im stationären Bereich eines Krankenhauses, im dritten Fall um eine beratende Tätigkeit. Tatsächlich erbracht wurden die Tätigkeiten ausschließlich von den natürlichen Personen. Die Deutsche Rentenversicherung Bund stellte in allen Fällen Versicherungspflicht aufgrund von Beschäftigung fest.

In allen drei Verfahren stellte das BSG klar, dass eine natürliche Person sozialversicherungspflichtig beschäftigt sein kann, auch wenn die Verträge ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und einer Kapitalgesellschaft bestehen, in der diese Person alleiniger Geschäftsführer und Gesellschafter ist. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit dieser Person insgesamt als abhängige Beschäftigung eingestuft wird. Das Vorliegen eines solchen Arbeitsverhältnisses hängt daher nicht allein von der vertraglichen Gestaltung ab, sondern davon, wie die Arbeit tatsächlich ausgeübt wird.

20. Versicherter Arbeitsweg und unversicherter Abweg

Die gesetzliche Unfallversicherung bietet u.a. Versicherungsschutz bei Unfällen auf dem Weg von und zur Arbeit (sog. Wegeunfälle). Auch ein Abweichen von dem direkten Arbeitsweg kann unter bestimmten Voraussetzungen gesetzlich unfallversichert sein. Dabei muss aber ein ausreichender Zusammenhang mit der versicherten Tätigkeit bestehen bleiben. Eine solche Ausnahme kommt gesetzlich etwa für einen vom Arbeitsweg abweichenden Weg in Betracht, um ein Kind wegen der beruflichen Tätigkeit der Betreuung Dritter anzuvertrauen.

Bewegt sich der Versicherte nicht auf einem direkten Weg in Richtung seines Ziels, sondern in entgegengesetzter Richtung von diesem fort, handelt es sich eben nicht um einen bloßen Umweg, sondern um einen Abweg. Wird der direkte Weg mehr als geringfügig unterbrochen und ein solcher Abweg allein aus eigenwirtschaftlichen, also nicht betrieblichen Gründen zurückgelegt, besteht kein Versicherungsschutz in der gesetzlichen Unfallversicherung.

Das Landessozialgericht Baden-Württemberg (LSG) hatte über nachfolgenden Sachverhalt zu entscheiden: Eine Arbeitnehmerin begleitete ihre Tochter im Grundschulalter zu einem Sammelpunkt auf dem Schulweg. Dieser lag, von der Wohnung aus gesehen, in entgegengesetzter Richtung zur Arbeitsstätte. Auf dem Weg vom Sammelpunkt zu ihrer Arbeit, aber noch vor Erreichen des Wegstücks von ihrer Wohnung zur Arbeit, wurde die Arbeitnehmerin von einem PKW erfasst. Die LSG-Richter verneinten das Vorliegen eines Arbeitsunfalls, da sich der Unfall auf einem unversicherten Abweg ereignete. Die Mutter begleitete ihre Tochter nicht – wie für den gesetzlichen Unfallversicherungsschutz insoweit erforderlich – zum Sammelpunkt, um ihrer Beschäftigung nachzugehen, sondern allein und ausschließlich aus allgemeinen Sicherheitserwägungen zum Schutz der Tochter.

21. Fristlose Kündigung bei Androhung der Verweigerung von Mietzahlungen möglich

Bereits die Erklärung des Mieters, dass er zur Zahlung der Miete künftig und auf unbestimmte Zeit nicht bereit ist, kann die Kündigung des Vermieters rechtfertigen, weil der Mieter damit für die Zukunft die Erfüllung seiner primären Leistungspflicht, der Mietzahlung, verweigert. In einem solchen Fall kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, das bereits angekündigte Ausbleiben weiterer Mietzahlungen abzuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigem Grund (z.B. Mietrückstand von zwei Monaten) erfüllt sind. Dies trifft vor allem zu, wenn das Vertrauen des Vermieters in die Bereit-

schaft oder Fähigkeit zur Leistung von Zahlungen durch das Verhalten des Mieters ernsthaft beeinträchtigt ist.

Dieser Entscheidung des Kammergerichts Berlin (KG) lag der nachfolgende Sachverhalt zugrunde: Eine Gewerberaummieterin teilte im Juni 2020 mit, dass sie aufgrund der finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie zukünftig nicht mehr in der Lage sein werde, die Miete zu zahlen. Weiterhin führte sie an, dass eine Fortsetzung der Mietzahlungen (in Schritten) erst nach dem Ansteigen der Einnahmen wieder möglich sein würde. Weiterhin wies sie darauf hin, dass sie gezwungen sein könnte, Insolvenz anzumelden, falls die Vermieter den Vorschlägen nicht zustimmen würden. Nachdem die Vermieter diese Vorschläge ablehnten und die Mieterin erneut mit Insolvenz drohte, entschieden sie sich, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Das KG urteilte, dass die fristlose Kündigung rechtmäßig war. Auch wenn zugunsten der Mieterin das bereits seit 18 Jahren bestehende Mietverhältnis und die außergewöhnliche Pandemiesituation zu berücksichtigen sind, erschien dem KG eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses den Vermietern nicht zumutbar.

22. WEG – Änderung der Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich am 22.3.2024 in zwei Verfahren mit Beschlüssen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu befassen, mit denen Wohnungseigentümer für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum eine von der bisherigen Kostenverteilung abweichende Kostentragung zulasten einzelner Wohnungseigentümer gefasst hatten.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind die Wohnungseigentümer berechtigt, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der WEG eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.

Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Das entspricht jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

In dem ersten Fall konnten wegen eines Defekts der (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden) Hebeanlage Doppelparker nur jeweils ein Fahrzeug abstellen. Die Wohnungseigentümer beschlossen eine Änderung der Kostenverteilung, nach der die Kosten für eine Sanierung und Reparatur der (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der) Doppelparker nicht mehr wie bisher von allen Wohnungseigentümern, sondern ausschließlich von den Teileigentümern der insgesamt zwanzig Doppelparker gemeinschaftlich zu tragen sind.

Im zweiten Fall fassten die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung den Beschluss, die (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden) defekten Dachflächenfenster auszutauschen. Die Kosten des Fensteraustauschs sollte allein der Wohnungsbesitzer tragen, in dessen Wohnung die Fenster verbaut sind. Der BGH beurteilte in beiden Fällen, dass die Entscheidung der Versammlung gültig war und ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Anmerkung: Der BGH entschied mit Urteil v. 8.3.2024, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer WEG nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

23. Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mieterhöhung

Den Mieter trifft eine vertragliche Nebenpflicht dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.

Bei der Prüfung, ob ein solcher vorliegt, ist einerseits dem Eigentumsrecht des Vermieters, andererseits auch dem Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden und seinem geschützten Recht am Besitz der Mietwohnung Rechnung zu tragen.

Das Interesse des Vermieters, die Mietwohnung zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu besichtigen, stellt einen sachlichen

Grund dar, denn die mit dieser Besichtigung einhergehenden Beeinträchtigungen sind lediglich geringfügig. Der Umstand, dass der Vermieter zur Wahrung der formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens nicht zwingend darauf angewiesen ist, dass der mit der Erstellung eines Miethöhegutachtens beauftragte Sachverständige die Mieträumlichkeiten zuvor besichtigt hat, ändert nichts daran.

So gehört zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete u.a. die Beschaffenheit einer Wohnung und damit auch deren Erhaltungszustand, welcher grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden kann.

Basiszinssatz

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

seit 1.1.2024 = 3,62 %
1.7. – 31.12.2023 = 3,12 %
1.1. – 30.6.2023 = 1,62 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
[www.bundesbank.de - Basiszinssatz](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 (2020 = 100)

2024: April = 119,2; März = 118,6; Februar = 118,1; Januar = 117,6

2023: Dezember = 117,4; November = 117,3; Oktober = 117,8;

September = 117,8; August = 117,5; Juli = 117,1; Juni = 116,8;

Juni = 116,8; Mai = 116,5

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren>

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.