



Dr. Michael Metschkoll

Rechtsanwalt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Hauptstr. 9 b
82140 Olching

Telefon 08142-5785-0
Telefax 08142-5785-99
Mail kanzlei@metschkoll.de
Internet www.metschkoll.de

4. April 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die monatlichen Kanzleinachrichten mit aktuellen Informationen aus Rechtsprechung, Gesetzgebung und Verwaltung.

Ganz oder gar nicht! Ein „bisschen Arbeitszimmer“ gibt es nicht (mehr). Im vergangenen Jahr haben wir Sie darüber informiert, dass gemäß einem Beschluss des Großen Senats des Bundesfinanzhofs, ein Abzug für ein gemischt genutztes häusliches Arbeitszimmer nicht in Betracht kommt. Der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers setzt voraus, dass der jeweilige Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke genutzt wird (d.h. mind. 90 % in Bezug auf die Fläche und die Zeit). Auf der Grundlage dieser Entscheidung, hat der BFH auch in einem aktuellen Urteil die Berücksichtigung von Aufwendungen für einen mit Büromöbeln ausgestatteten Raum in einer Wohnung abgelehnt, da die Küche in offener Bauweise in diesen als Büro genutzten Bereich hineinragt.

In einem weiteren Beitrag erläutern wir am Beispiel einer aktuellen Entscheidung des Finanzgerichts Bremen nochmals die allgemein anerkannten Voraussetzungen für den Werbungskostenabzug im Zusammenhang mit einem häuslichen Arbeitszimmer. Dazu ist erforderlich, dass für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht und dass das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet.

In einem aktuellen Urteil zum Mietrecht hat der BGH die Rechte der Wohnungsvermieter gestärkt. So hat er bestätigt, dass im Falle der Vermietung durch eine GbR, die Kündigung auf den Eigenbedarf jedes einzelnen GbR-Gesellschafters oder dessen Angehörigen gestützt werden darf. Weiterhin soll nach Auffassung des BGH die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung künftig nicht länger davon abhängen, dass dem Mieter eine vergleichbare freie Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage angeboten wird.

Alle Einzelheiten lesen Sie wieder in unseren Kanzleinachrichten. Für Fragen steht das Team der Kanzlei Dr. Metschkoll gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Michael Metschkoll
Rechtsanwalt / Wirtschaftsprüfer

**Kanzleinachrichten
April 2017**

Seminartermine

Wir möchten Sie auf folgende Seminartermine von Herrn Dr. Michael Metschkoll hinweisen und freuen uns, wenn Sie teilnehmen:

Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Basiswissen Steuern

Termin: Dienstag, 09.05.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr

Ort: IHK-Akademie, München, Orleanstr. 10-12

Veranstalter: IHK-Akademie München

<https://akademie.muenchen.ihk.de/bildung>

Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Umsatzsteuer in der EU

Termin: Dienstag, den 20.06.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr

Ort: IHK für Niederbayern in Passau, Nibelungenstraße 15, 94032 Passau

Veranstalter: Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau

Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Basiswissen Recht

Termin: Mittwoch, den 05.07.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr

Ort: IHK-Akademie, München, Orleanstr. 10-12

Veranstalter: IHK-Akademie München

<https://akademie.muenchen.ihk.de/bildung>

Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Basiswissen Steuern

Termin: Dienstag, 11.07.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr

Ort: IHK-Akademie, München, Orleanstr. 10-12

Veranstalter: IHK-Akademie München

Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Update für den Bilanzbuchhalter

Termin: Montag, den 24.07.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr
Ort: IHK-Akademie Westerham, Von-Andrian-Strasse 5, 83620 Feldkirchen-Westerham
Veranstalter: IHK-Akademie München-Westerham
<https://akademie.muenchen.ihk.de/bildung>
Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Seminar: Basiswissen Steuern

Termin: Dienstag, 19.09.2017, 09:00 bis 17:00 Uhr
Ort: IHK-Akademie, München, Orleanstr. 10-12
Veranstalter: IHK-Akademie München
Weitere Infos: www.metschkoll.de/seminare

Termine und Allgemeines

Termine April 2017

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.04.2017	13.04.2017	07.04.2017
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.04.2017	13.04.2017	07.04.2017
Sozialversicherung ⁵	26.04.2017	entfällt	entfällt

¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

³ Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern (ohne Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.04.2017) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonder-

heiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (ab 29. Juli 2014: neun Prozentpunkte*) über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2014:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2014	-0,63 %	4,37 %	7,37 %
01.07. bis 28.07.2014	-0,73 %	4,27 %	7,27 %
29.07. bis 31.12.2014	-0,73 %	4,27 %	8,27 %
01.01. bis 30.06.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %*
01.07. bis 31.12.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %*
01.01. bis 30.06.2016	-0,83 %	4,17 %	8,17 %*
01.07. bis 31.12.2016	-0,88 %	4,12 %	8,12 %*
01.01. bis 30.06.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %*

*Im **Geschäftsverkehr**, d. h. bei allen Geschäften zwischen Unternehmen, die **seit dem 29. Juli 2014** geschlossen wurden (und bei bereits zuvor bestehenden Dauerschuldverhältnissen, wenn die Gegenleistung nach dem 30. Juni 2016 erbracht wird), gelten **neue Regelungen**.

Die wichtigsten Regelungen im Überblick:

- Vertragliche Vereinbarung von **Zahlungsfristen** ist grundsätzlich nur noch bis maximal 60 Kalendertage (bei öffentlichen Stellen als Zahlungspflichtige maximal 30 Tage) möglich.
- Zahlungsfrist beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt des Empfangs der Gegenleistung.
- Erhöhung des **Verzugszinssatzes** von acht auf neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.
- Anspruch auf Verzugszinsen: Bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist ab dem Tag nach deren Ende, ansonsten 30 Tage nach Rechnungszugang bzw. 30 Tage nach dem Zeitpunkt des Waren- oder Dienstleistungsempfangs.
- **Mahnung ist entbehrlich**: Der Gläubiger kann bei Zahlungsverzug sofort Verzugszinsen verlangen, sofern er seinen Teil des Vertrags erfüllt hat, er den fälligen Betrag nicht (rechtzeitig) erhalten hat und der Schuldner für den Zahlungsverzug verantwortlich ist.
- Einführung eines **pauschalen Schadenersatzanspruchs** in Höhe von 40 € für Verwaltungskosten und interne Kosten des Gläubigers, die in Folge des Zahlungsverzugs entstanden sind (unabhängig von Verzugszinsen und vom Ersatz externer Beitreibungskosten).

- **Abnahme- oder Überprüfungsverfahren** hinsichtlich einer Ware oder Dienstleistung darf grundsätzlich nur noch maximal 30 Tage dauern.

Einkommensteuer

Keine Berücksichtigung eines mit Büromöbeln und einer Küchenzeile ausgestatteten Raums als häusliches Arbeitszimmer

Der Bundesfinanzhof setzt seine bisherige Rechtsprechung zur Abzugsfähigkeit der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer fort. Danach können die Aufwendungen für einen Raum, der sowohl zur Erzielung von Einnahmen als auch zu privaten Wohnzwecken eingerichtet ist und entsprechend genutzt wird, weder insgesamt noch anteilig als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden.

Im zu entscheidenden Fall ging es um den beruflich genutzten Bereich einer Zweizimmerwohnung, in den aufgrund der teilweise offenen Bauweise zudem die Küchenzeile hineinragte. Das Verfahren dazu hatte bis zu einer Entscheidung durch den Großen Senat geruht, der sich grundsätzlich mit dem Problem der Berücksichtigung von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer zu befassen hatte. Danach ist es für den Betriebsausgaben- oder Werbungskostenabzug erforderlich, dass der Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich zur Erzielung von Einnahmen genutzt wird. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist ein Abzug der Kosten nicht möglich.

Abzug der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer nur, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht

Das Finanzgericht Bremen hat sich mit dem Fall eines IT-Fachmanns befasst. Dieser übte seine berufliche Tätigkeit überwiegend zu Hause aus und suchte das Büro seines Arbeitgebers nur für wichtige Besprechungen und zur Postabholung auf. Er machte die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer geltend. Das Finanzamt versagte den Werbungskostenabzug. Das Gericht hat dies bestätigt und dazu deutlich gemacht, dass für einen möglichen Werbungskostenabzug grundsätzlich Folgendes zu prüfen sei:

- Zunächst muss gefragt werden, ob für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Steht ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, scheidet der Abzug von Aufwendungen von vornherein aus.
- Steht dagegen kein anderer Arbeitsplatz als das häusliche Arbeitszimmer zur Verfügung, kommt es darauf an, ob das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. In diesem Fall sind die tatsächlichen Kosten abzugsfähig. Anderenfalls können die Kosten bis zu einem Höchstbetrag von 1.250 € abgezogen werden.

Ein Abzug der Kosten war im geschilderten Fall nicht möglich, da es schon an der ersten Voraussetzung fehlte.

Fremdvergleich bei Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen

Ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen entspricht nicht den Kriterien des Fremdvergleichs, wenn es in zahlreichen Punkten von den zwischen fremden Dritten üblichen Vertragsinhalten abweicht.

So scheiterte vor dem Bundesfinanzhof ein Mietverhältnis zwischen einem Sohn und seiner Mutter, das als Kombination aus Mietvertrag und voraussetzungslos widerruflichem Schenkungsversprechen vereinbart wurde. Der Sohn war Eigentümer einer Doppelhaushälfte, die er zunächst selbst bewohnte. 2002 schenkte die Mutter dem Sohn 115.000 €. Die Schenkung sollte die Mutter jährlich bis zu einem Betrag von 10.000 € durch schriftliche Erklärung bis zur ersten Dezemberwoche des jeweiligen Jahres ohne Begründung widerrufen dürfen. Im gleichen Jahr schlossen Mutter (Mieterin) und Sohn (Vermieter) einen schriftlichen Mietvertrag über das Haus für monatlich 400 € Miete ohne Nebenkostenvorauszahlung. Eine Anpassung der Kaltmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete durch den Vermieter war jederzeit mit einer Frist von einem Monat möglich. Anfang Dezember 2002 vereinbarten Mutter und Sohn, die Miete und die Nebenkosten einmal jährlich durch Widerruf der Schenkung und Aufrechnung zu leisten, bis die Schenkung aufgebraucht wäre.

Die steuerliche Anerkennung von Verträgen zwischen nahe stehenden Personen hängt davon ab, dass die Verträge bürgerlich-rechtlich wirksam vereinbart worden sind und sowohl die Gestaltung als auch die tatsächliche Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen.

Der Bundesfinanzhof hielt die vorliegende Gestaltung für nicht fremdüblich. Hiergegen sprach bereits die wirtschaftliche und rechtliche Verbindung zwischen Schenkungsvertrag und Mietvertrag. Ein fremder Mieter hätte sich auf ein derartiges Vertragsgeflecht nicht eingelassen. Zum Beispiel sind Schenkungen regelmäßig nicht widerruflich ausgestattet. Wenn doch, wird der Widerruf von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht.

Auch im abgeschlossenen Mietvertrag gab es zahlreiche Abweichungen zu zwischen fremden Dritten üblichen Vereinbarungen. Zum Beispiel werden Mietzahlungen üblicherweise nicht nur einmal jährlich im Nachhinein geleistet. Die Nebenkosten werden nicht ohne Vorauszahlungen nur einmal jährlich abgerechnet und mit erheblicher Verzögerung beglichen. Ein fremder Vermieter würde sich auf eine nur jährliche Zahlung und die damit verbundene erhebliche Vorleistung seinerseits nicht einlassen. Zudem betrug die Kündigungsfrist für die Mieterin zwölf

Monate. Eine Anpassung der Kaltmiete an die Vergleichsmiete war jederzeit mit einer Frist von einem Monat möglich. Zudem war keine Kautionsvereinbarung.

Arbeitsrecht

Vererbbarkeit des Anspruchs auf Urlaubsabgeltung

Bei Beendigung eines Arbeitsverhältnisses durch den Tod des Arbeitnehmers geht ein bestehender Urlaubsanspruch als Urlaubsabgeltungsanspruch auf die Erben über. Dies gilt nicht nur für den gesetzlichen Mindesturlaub, sondern auch für Zusatzurlaub für Schwerbehinderte.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts geht ein Urlaubsanspruch mit dem Tod des Arbeitnehmers unter und wandelt sich nicht in einen Abgeltungsanspruch um.

Nach Auffassung des Gerichtshofs der Europäischen Union steht dem jedoch die Arbeitszeitrichtlinie entgegen, die für einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich nur fordert, dass zum einen das Arbeitsverhältnis beendet ist und zum anderen der Arbeitnehmer nicht den gesamten Jahresurlaub genommen hat. Ein finanzieller Ausgleich ist unerlässlich, um die praktische Wirksamkeit des Anspruchs auf bezahlten Jahresurlaub sicherzustellen. Für den Zusatzurlaub für Schwerbehinderte gilt nach einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Düsseldorf nichts anderes, da auf diesen die Vorschriften über Entstehung, Übertragung, Kürzung und Abgeltung des gesetzlichen Mindesturlaubs anzuwenden sind.

Das Bundesarbeitsgericht muss abschließend über den Fall entscheiden.

Vermutung der Diskriminierung kann entkräftet werden

Wenn ein öffentlicher Arbeitgeber einen schwerbehinderten Bewerber nicht zu einem Vorstellungsgespräch einlädt und die Schwerbehindertenvertretung nicht über die Bewerbung informiert, begründet dies die Vermutung, dass der Bewerber wegen seiner Behinderung benachteiligt worden ist. Der Arbeitgeber kann dann verpflichtet sein, ihm eine Entschädigung zu zahlen.

Das Bundesarbeitsgericht hat darauf hingewiesen, dass bei einer zu vermutenden Diskriminierung der Arbeitgeber die Beweislast dafür trägt, dass eine solche nicht vorliegt. Diesen Nachweis kann er aber dadurch führen, dass er z. B. personalpolitische Gründe anführt, die nichts mit der Schwerbehinderung oder der fachlichen Eignung des Bewerbers zu tun haben.

Im entschiedenen Fall gelang es dem Arbeitgeber, sich zu entlasten, indem er vortrug, der schwerbehinderte Bewerber, der über einen Universitätsabschluss verfügte, sei für die ausgeschriebene Stelle im gehobenen Dienst überqualifiziert. Überqualifizierte Bewerber würden aber generell nicht eingestellt, weil die Gefahr bestehe, dass es bei ihnen aufgrund mangelnder Auslastung zu Frustrationen komme.

Diese Argumentation akzeptierte das Gericht und sprach dem Bewerber keine Entschädigung zu.

Arbeitslosengeld bei ungekündigtem Arbeitsverhältnis

Eine Justizangestellte weigerte sich wegen Mobbings, an ihrem Arbeitsplatz tätig zu sein. Sie klagte auf Versetzung und wurde ohne Vergütung von der Arbeit freigestellt. Sie meldete sich arbeitslos. Die Gewährung von Arbeitslosengeld I wurde unter Verweis auf das ungekündigte Arbeitsverhältnis abgelehnt.

Zu Unrecht, wie das Sozialgericht Dortmund befand. Arbeitslos ist, wer nicht in einem Beschäftigungsverhältnis steht, sich bemüht, die eigene Arbeitslosigkeit zu beenden und den Vermittlungsbemühungen der Arbeitsagentur zur Verfügung steht. Dafür genügt die faktische Beschäftigungslosigkeit. Dadurch, dass die Justizangestellte sich nicht an ihrem Arbeitsplatz einsetzen lasse und damit das Direktionsrecht ihres Arbeitgebers nicht anerkenne, hat sie das Beschäftigungsverhältnis faktisch beendet. Dem steht nicht entgegen, dass das Arbeitsverhältnis nicht förmlich gekündigt wurde, sondern eine Versetzung angestrebt wird. Damit kommt sie der Verpflichtung nach, sich um ein Ende ihrer Arbeitslosigkeit zu bemühen. Sie hat sich außerdem der Arbeitsvermittlung zur Verfügung gestellt.

Mieter, Vermieter

Auch Investoren dürfen Eigenbedarf geltend machen

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs dürfen auch Investoren von Personengesellschaften Mietwohnungen wegen Eigenbedarfs kündigen. Das Gericht hat damit seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, nachdem die Vorinstanz diese in einem Streitfall infrage gestellt hatte. Mieter müssen folglich auch in Zukunft damit rechnen, dass ihnen die Gesellschafter einer Investorengemeinschaft unter Hinweis auf Eigenbedarf die Wohnung kündigen.

Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft des bürgerlichen Rechts hatte ein Mietshaus gekauft, um die Immobilie zu sanieren und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Einer der Gesellschafter hatte wegen

Eigenbedarfs seines Kindes den Mietvertrag eines Mieters gekündigt, der mehr als 30 Jahre die Wohnung bewohnt hatte.

Nach Auffassung der Richter können zwar nur natürliche Personen Eigenbedarf anmelden. Die Gesellschafter einer Personengesellschaft unterscheiden sich aber letztlich nicht von einem privaten Hauseigentümer oder einer Erbengemeinschaft, die ebenfalls aus verschiedenen Personen mit Eigenbedarf bestehen kann. Die Richter räumten ein, eine Schutzlücke für Mieter zu sehen. Diese zu schließen liege aber beim Gesetzgeber. Im Ergebnis stellt die Entscheidung Mieter nunmehr sogar schlechter. Denn bislang war eine Eigenbedarfskündigung unwirksam, wenn es der Vermieter versäumte, dem Mieter als Ersatz eine vergleichbare freie Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage anzubieten. Zukünftig ist dies nicht mehr erforderlich. Ein derart gekündigter Mieter hat allenfalls Anspruch auf Schadensersatz, etwa für entstandene Umzugskosten.

Mieter dürfen ihre Miete später zahlen

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs können sich Mieter mehr Zeit lassen, um die Miete an den Vermieter zu überweisen. Entgegen dem Wortlaut vieler Formularverträge ist es nicht erforderlich, dass die Miete am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eingeht. Es ist ausreichend, wenn das Geld bis zu diesem Zeitpunkt bei der Bank eingezahlt und der Dauer- bzw. Überweisungsauftrag ausgeführt wird.

Die meisten Formularverträge orientieren sich am Gesetz. Danach muss die Miete spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist, entrichtet werden. Diese Regelung wurde bisher so ausgelegt, dass die Miete spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vermieter eingegangen sein muss. Nach Auffassung des Gerichts wird der Gesetzesbegriff „entrichten“ jedoch so verstanden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung genügt, dass der Mieter seiner Bank spätestens bis zum dritten Werktag des Monats den Überweisungsauftrag erteilt und sein Konto eine ausreichende Deckung aufweist. Anderenfalls würde man dem Mieter das Risiko für Verzögerungen bei der Bank auf und benachteilige ihn hierdurch unangemessen. Folglich sei eine solche Klausel unwirksam.

Zivilrecht

Vereinbarung Sportwagen gegen Erbverzicht kann sittenwidrig sein

In einem vom Oberlandesgericht Hamm entschiedenen Fall hatte ein vermögender Zahnarzt mit seinem gerade 18 Jahre alt gewordenen Sohn einen umfassenden Erb- und Pflichtteilsverzicht notariell vereinbart, bei dem der Sohn allein mit einem gerade angeschafften Sportwagen abgefunden werden sollte. Der Sohn sollte das Fahrzeug allerdings erst nach Vollendung des 25. Lebensjahrs und nur dann erhalten, wenn er bis dahin eine Ausbildung zum Zahntechnikergesellen und Zahntechnikermeister mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen hat. Einen Vertragsentwurf hatte der Sohn vor dem Beurkundungstermin nicht erhalten.

Nach Auffassung des Gerichts war dieser notarielle Vertrag sittenwidrig und damit nichtig, weil Leistung und Gegenleistung in einem erheblichen Ungleichgewicht zu Lasten des Sohns standen. Während der Erbverzicht mit sofortiger Wirkung und unbedingt vereinbart war, sollte der Sohn hierfür erst nach Erfüllung weiterer Bedingungen wesentlich später einen dann sieben Jahre alten Sportwagen erhalten. Die vom geschäftsgewandten Vater einseitig vorgegebene Vertragsgestaltung und die Umstände des Vertragsabschlusses zeigten, dass die jugendliche Unerfahrenheit des Sohns ausgenutzt werden sollte.

GmbH: Einwurf-Einschreiben reicht für erneute Aufforderung zur Zahlung der Einlage aus

Erbringt ein GmbH-Gesellschafter die auf seinen Geschäftsanteil zu leistende Einlage nicht fristgerecht, kann der säumige Gesellschafter erneut zur Zahlung binnen einer zu bestimmenden Nachfrist aufgefordert werden. Die Aufforderung hat mittels eingeschriebenen Briefs zu erfolgen, die Nachfrist muss mindestens einen Monat betragen.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs werden die formalen Anforderungen einer erneuten Aufforderung mittels eingeschriebenen Briefs durch ein Einwurf-Einschreiben der Deutschen Post AG gewahrt; eines Übergabe-Einschreibens bedarf es hierfür nicht.

Darlegungs- und Beweislast des Gläubigers für die Wiederaufnahme der Zahlungen nach Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Insolvenzverwalter eines Unternehmens, über dessen Vermögen im Juli 2010 das Insolvenzverfahren eröffnet worden war, einen Lieferanten des Unternehmens auf Erstattung von im Zeitraum von Juli 2008 bis September 2009 erhaltenen Zahlungen in Höhe von ca. 85.000 € in Anspruch genommen.

Der Insolvenzverwalter führte zur Begründung seines Anspruchs aus, dass der Lieferant die aufgrund der Zahlungseinstellung bereits seit 2004/2005 bestehende Zahlungsunfähigkeit des Unternehmens kannte und deshalb

auch wusste, dass Leistungen aus dessen Vermögen die Befriedigungsmöglichkeiten anderer Gläubiger vereiteln oder zumindest erschweren und verzögern.

Der Lieferant berief sich auf eine mit dem Unternehmen im Jahr 2006 getroffene Stundungsabrede, nach der Lieferungen erst im Zusammenhang mit Neubestellungen zu zahlen waren. Seiner Meinung nach ließ die Vereinbarung keine Schlüsse auf die Zahlungsunfähigkeit zu. Außerdem sei es dem Unternehmen im Dezember 2007 einmalig gelungen, die aufgelaufenen Verbindlichkeiten bei dem Lieferanten vollständig auszugleichen, so dass von einer Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit keine Rede sein könne.

Das Gericht gab der Klage des Insolvenzverwalters statt. Insbesondere die mit der Begründung, dass wegen knapper Mittel Bestellungen nicht mehr bei Lieferung bezahlt werden können, getroffene Stundungsabrede wertete das Gericht als Indiz für eine Zahlungseinstellung. Auch die einmalige Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten gegenüber dem Lieferanten im Dezember 2007 änderte an der Zahlungsunfähigkeit nichts. Der Lieferant hätte vielmehr die Wiederaufnahme der Zahlungen gegenüber allen Gläubigern darlegen und beweisen müssen.