



10/2014

Inhaltsverzeichnis

Termine Oktober 2014	2	Nutzung einer Wohnung im Elternhaus als eigener Hausstand	7
Termine November 2014	3	Unangemessener Fahrzeugaufwand eines Freiberuflers	8
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Vorfälligkeitsentschädigung für Darlehensablösung wegen Grundstücksverkauf nicht abzugsfähig	9
Reform des Lebensversicherungsrechts	5	Keine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses nach Tod der Bewohnerin	9
Mindestlohn ab 1.1.2015	5	Vermieter darf Mietwohnung nur bei sachlichem Grund betreten	9
Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers in einem selbst genutzten Wohnhaus	6		
Maklerkosten für Veräußerung eines Grundstücks können Werbungskosten sein	6		

Termine Oktober 2014

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, Solidaritätszuschlag³	10.10.2014	13.10.2014	07.10.2014
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer⁴	10.10.2014	13.10.2014	07.10.2014
Sozialversicherung⁵	29.10.2014	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 Fristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. 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 27.10.2014) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.

Termine November 2014

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	10.11.2014	13.11.2014	07.11.2014
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.11.2014	13.11.2014	07.11.2014
Gewerbsteuer	17.11.2014	20.11.2014	14.11.2014
Grundsteuer	17.11.2014	20.11.2014	14.11.2014
Sozialversicherung ⁵	26.11.2014	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.

⁴ Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. 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 24.11.2014) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.¹ Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.²

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.³

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.⁴

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.⁵ Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (ab 29.07.2014: neun Prozentpunkte*) über dem Basiszinssatz.⁶

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.⁷

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01.01.2012:⁸

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2013	-0,13 %	4,87 %	7,87 %
01.07. bis 31.12.2013	-0,38 %	4,62 %	7,62 %
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 %*

*Im **Geschäftsverkehr**, d. h. bei allen Geschäften zwischen Unternehmen, die **seit dem 29.07.2014** geschlossen wurden (und bei bereits zuvor bestehenden Dauerschuldverhältnissen, wenn die Gegenleistung nach dem 30.06.2016 erbracht wird), gelten **neue Regelungen**.⁹

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.

¹ § 286 Abs. 1 S. 1 BGB.

² § 286 Abs. 1 S. 2 BGB.

³ § 286 Abs. 2 BGB.

⁴ § 286 Abs. 3 S. 1 BGB.

⁵ § 288 Abs. 1 S. 1 BGB.

⁶ § 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB.

⁷ § 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB.

⁸ Homepage Deutsche Bundesbank.

⁹ Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr und zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, BGBl 2014 I, S. 1218.

Reform des Lebensversicherungsrechts

Im Juli 2014 wurde das so genannte Lebensversicherungsreformgesetz¹ verabschiedet. Das Gesetz soll Lebensversicherer und Versicherungsnehmer vor den Folgen der bestehenden Niedrigzinsen schützen.

Die wichtigsten Regelungen/Auswirkungen im Einzelnen:

Bewertungsreserven: Versicherte sollen bei Kündigung oder regulärem Ablauf nicht mehr zur Hälfte an Bewertungsreserven bei festverzinslichen Wertpapieren beteiligt werden. Unternehmen dürfen diese nur insoweit ausschütten, wie Garantiezusagen für die restlichen Versicherten gesichert sind. Grundsätzlich gilt die Änderung für alle bestehenden und zukünftigen Verträge, die Folgen hängen aber von der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen ab.

Risikogewinne: Die Beteiligung der Kunden an den Risikogewinnen der Unternehmen wird von 75 % auf 90 % erhöht. Hier handelt es sich um Überschüsse, die sich durch eine vorsichtige Kalkulation der Versicherer ergeben.

Garantiezins: Zum 01.01.2015 soll er für Neu-Verträge von 1,75 % auf 1,25 % gesenkt werden. Alt-Verträge sind davon nicht betroffen.

Kostentransparenz: Wie bei Riester-Produkten sind zukünftig die Effektivkos-

ten der Lebensversicherungsverträge anzugeben.

Ausschüttungssperre: Wenn eine Garantieleistung gefährdet ist, kann die Aufsicht ein Verbot von Dividendenzahlungen an Aktionäre verhängen. Das gilt nicht für Gewinnabführungsverträge an Muttergesellschaften.

Mindestlohn ab 01.01.2015

Durch das im Juli 2014 verabschiedete so genannte Tarifautonomiestärkungsgesetz² wird ab dem 01.01.2015 grundsätzlich ein gesetzlicher Mindestlohn von 8,50 € eingeführt. In den ersten beiden Jahren kann in einzelnen Branchen über Tarifverträge davon noch abgewichen werden; ab dem 01.01.2017 gilt der Mindestlohn dann ausnahmslos.

Nachfolgend die wichtigsten Informationen hierzu:

- Ab dem 01.01.2015 gilt grundsätzlich für in Deutschland tätige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ein Mindestlohn von 8,50 €, z. B. auch für ausländische Beschäftigte, Saisonarbeiter, Minijobber und Praktikanten.
- Personen, die sich in einer Berufsausbildung befinden, erhalten keinen Mindestlohn. Ihre Entlohnung wird weiterhin durch das Berufsausbildungsgesetz geregelt.

¹ Gesetz zur Absicherung stabiler und fairer Leistungen für Lebensversicherte vom 1.8.2014, BGBl 2014 I, S. 1330, LEXinform 0441978.

² Gesetz zur Stärkung der Tarifautonomie vom 11.7.2014, Br.-Drs. 288/14, LEXinform 0441542.

- Der Mindestlohn wird ab 01.01.2017 alle zwei Jahre angepasst. Über die Höhe der Anpassungen berät eine Kommission der Tarifpartner.
- Bis zum 31.12.2016 sind Löhne unter 8,50 € nur erlaubt, wenn ein entsprechender Tarifvertrag dies vorsieht und durch Rechtsverordnung auf der Grundlage des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes oder des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes für allgemein verbindlich erklärt wurde.
- **Zeitungszusteller** erhalten im Jahr 2015 mindestens 75 % des Mindestlohns, im Jahr 2016 mindestens 85 %, im Jahr 2017 mindestens 8,50 € und ab dem Jahr 2018 den Mindestlohn ohne Einschränkung.
- Bei **Langzeitarbeitslosen** kann der Arbeitgeber in den ersten sechs Monaten nach Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt vom Mindestlohn abweichen.

Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers in einem selbst genutzten Wohnhaus

Ein Arbeitszimmer, das sich in einem selbst genutzten Einfamilienhaus befindet, ist grundsätzlich ein häusliches Arbeitszimmer. Diese Feststellung hat Bedeutung für die Höhe der abzugsfähigen Kosten.

Der Bundesfinanzhof¹ hat sich mit der Frage befasst, ob auch ein als Arbeits-

zimmer genutzter Kellerraum ein häusliches Arbeitszimmer sein kann. Dies ist nach Aussage des Gerichts dann der Fall, wenn das Haus über eine Terrassentür verlassen werden kann und man so zu dem als Arbeitszimmer genutzten Kellerraum gelangt. Eine unmittelbare Verbindung zur Wohnung ist jedenfalls nicht erforderlich. Zum häuslichen Arbeitszimmer gehören beispielsweise auch Mansardenzimmer oder Räume in einem Anbau, auch wenn diese nicht vom Wohnraum aus, sondern über einen separaten Eingang vom Garten aus betreten werden können. Erst wenn die Einbindung des Büros in die häusliche Sphäre z. B. durch Publikumsverkehr aufgehoben wird, ist von einem außerhäuslichen Arbeitszimmer auszugehen.

Die Unterscheidung ist insoweit von Bedeutung, als dass bei einem häuslichen Arbeitszimmer die Kosten nur beschränkt, bei einem außerhäuslichen Arbeitszimmer jedoch in unbeschränkter Höhe abzugsfähig sind.

Maklerkosten für Veräußerung eines Grundstücks können Werbungskosten sein

Maklerkosten für den Verkauf eines im Privatvermögen befindlichen Grundstücks sind grundsätzlich den Veräußerungskosten zuzurechnen.

Der Bundesfinanzhof² hat jetzt in einem besonders gelagerten Sachverhalt Mak-

¹ BFH, Beschl. v. 30.1.2014, VI B 125/13, BFH/NV 2014, S. 688, LEXinform 5907661.

² BFH, Urt. v. 11.2.2014, IX R 22/13, BFH/NV 2014, S. 1195, LEXinform 0929691.

lerkosten als Werbungskosten bei den Mieteinkünften anerkannt. Im entschiedenen Fall hatte ein Grundstückseigentümer ein Mietwohnhaus durch einen Makler verkaufen lassen. Der Kaufpreis wurde vom Käufer vereinbarungsgemäß direkt an eine Bank überwiesen, die ein Darlehen zur Finanzierung eines anderen Mietwohnhauses gewährt hatte. Hierdurch sanken die Zinsaufwendungen für dieses Wohnhaus. Die Maklerkosten machte er als Werbungskosten insoweit geltend, als mit dem Verkaufspreis das Darlehen getilgt wurde. Das Gericht machte in seiner Entscheidung deutlich, dass die Maklerkosten aber nur dann abzugsfähig sind, wenn der Verkaufspreis des Hauses von vornherein zur Darlehenstilgung für das andere Objekt vorgesehen war.

Nutzung einer Wohnung im Elternhaus als eigener Hausstand

Entstehen einem Arbeitnehmer wegen einer aus beruflichem Anlass begründeten doppelten Haushaltsführung notwendige Mehraufwendungen, sind diese als Werbungskosten abzugsfähig. Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungs-ort wohnt. Auch ein alleinstehender Arbeitnehmer kann einen doppelten Haushalt führen.

Eine Arbeitnehmerin, die in A tätig war, schloss im Mai 2008 einen Mietvertrag über eine in A gelegene Zweizimmerwoh-

nung ab. Diese Wohnung erklärte sie am 30. Oktober 2008 gegenüber der Meldebehörde als Hauptwohnung. In ihrer Einkommensteuererklärung für 2008 machte sie wegen der Wohnung in A Mehraufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit geltend. Das Finanzgericht sah die Voraussetzungen für die doppelte Haushaltsführung nicht als gegeben.

Dem hat sich der Bundesfinanzhof¹ angeschlossen. Allein das Vorhalten einer Wohnung für gelegentliche Besuche oder für Ferienaufenthalte ist noch nicht als Unterhalten eines Hausstands zu bewerten. Wenn der Steuerzahler nicht nachweisen kann, dass er überhaupt etwas zum Haushalt beiträgt und halten die Eltern des erwachsenen Steuerpflichtigen, der bereits mehrere Jahre nicht mehr zu Hause gewohnt hat, die Wohnung nur vor, liegt kein eigener Hausstand des Kindes vor. Das Gericht führt weiter aus:

- Hausstand ist der Haushalt, den der Arbeitnehmer am Lebensmittelpunkt führt (sein Erst- oder Haupthaushalt).
- Bei einem alleinstehenden Arbeitnehmer ist entscheidend, dass er sich in dem Haushalt, im Wesentlichen nur unterbrochen durch die arbeits- und urlaubsbedingte Abwesenheit, aufhält.
- Ein eigener Hausstand wird nicht unterhalten, wenn der Arbeitnehmer die

¹ BFH, Urt. v. 10.4.2014, VI R 79/13, LEXinform 0934365.

Haushaltsführung nicht zumindest mitbestimmt, sondern nur in einen fremden Haushalt - etwa in den der Eltern oder als Gast - eingegliedert ist. Dann liegt keine eigene Haushaltsführung vor.

- Wenn der Haushalt in einer in sich abgeschlossenen Wohnung geführt wird, die auch nach Größe und Ausstattung ein eigenständiges Wohnen und Wirtschaften gestattet, kann vom Unterhalten eines eigenen Hausstands ausgegangen werden.

Die sich einem erwachsenen Kind bietende Möglichkeit, eine abgeschlossene Wohnung im Elternhaus nutzen zu können, ist jedoch noch nicht als Unterhalten eines Hausstands zu bewerten.

Unangemessener Fahrzeugaufwand eines Freiberuflers

Die im Einkommensteuergesetz geregelten Grenzen für den Abzug unangemessener Aufwendungen gelten auch für die Beschaffung ausschließlich betrieblich genutzter PKW. Ob die Aufwendungen für das Fahrzeug unangemessen sind, bestimmt sich weiter danach, ob ein ordentlicher und gewissenhafter Unternehmer - ungeachtet seiner Freiheit, den Umfang seiner Erwerbsaufwendungen selbst bestimmen zu dürfen - angesichts der erwarteten Vorteile und Kosten die Aufwendungen nach den Umständen des Einzelfalles ebenfalls auf sich genommen haben würde.

So hat der Bundesfinanzhof¹ im Falle eines Tierarztes entschieden, der die Kosten für einen für rd. 2.000 € pro Monat geleasteten Sportwagen als Betriebsausgaben abziehen wollte. Bei einer jährlichen Fahrleistung von nur 2.400 bis 3.800 km lag der durch Fahrtenbuch nachgewiesene betriebliche Anteil (Fahrten zu Fortbildungsveranstaltungen) bei etwa 90 %.

Nach Ansicht des Gerichts waren die Aufwendungen für das Fahrzeug wegen des absolut geringen betrieblichen Nutzungsumfangs des Sportwagens sowie wegen der Beschränkung der wenigen Fahrten auf Reisen zu Fortbildungsveranstaltungen oder Gerichtsterminen und damit wegen fehlenden Einsatzes in der berufstypischen tierärztlichen Betreuung einerseits und des hohen Repräsentationswerts eines Luxusportwagens für seine Nutzer andererseits unangemessen. Zur Berechnung des angemessenen Teils der Aufwendungen kann auf durchschnittliche Fahrkostenberechnungen für aufwendigere Modelle gängiger Marken der Oberklasse in Internetforen zurückgegriffen werden.

Hinweis: Das Gericht hat hier auf Erfahrungswerte verwiesen, die mit erheblichen Risiken verbunden sind. Welche Modelle der Oberklasse und welche Internetforen (in die man alles einstellen kann) sind gemeint? Wer ein Luxusfahrzeug dem Betriebsvermögen zuordnet, muss im Einzelfall mit Kürzung der Aufwendungen rech-

¹ BFH, Urt. v. 29.4.2014, VIII R 20/12, DSfR 2014, S. 1590, DB 2014, S. 1776, LEXinform 0929078.

nen, selbst wenn ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch geführt wird.

Vorfälligkeitsentschädigung für Darlehensablösung wegen Grundstücksverkauf nicht abzugsfähig

Wird ein Darlehen während des Laufs der Zinsbindung zurückgezahlt, kann das Kreditinstitut eine sog. Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. In einem vom Bundesfinanzhof¹ entschiedenen Fall hatte ein Grundstückseigentümer ein vermietetes Wohnhaus veräußert. Mit dem Verkaufspreis löste er ein Darlehen bei seiner Bank ab, die hierfür allerdings eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt hatte. Der Grundstückseigentümer wollte den gezahlten Betrag als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften absetzen. Das Gericht entschied aber, dass Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf nicht abzugsfähig sind.

Tipp: Die Vorfälligkeitsentschädigung ist aber steuerlich abzugsfähig, wenn das Haus weiterhin vermietet wird.

Keine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses nach Tod der Bewohnerin

Das Amtsgericht Hannover² hatte die Frage zu entscheiden, ob ein Mietverhältnis in einer Seniorenwohnanlage bereits zum Zeitpunkt des Todes der Bewohnerin oder

nach allgemein mierechtlichen Grundsätzen gekündigt werden kann.

Im entschiedenen Fall schloss der Vermieter einer Seniorenwohnung mit der Bewohnerin einen Mietvertrag. Nach dem Tod der Mieterin kündigten die Erben das Mietverhältnis einen Monat vor der regulären Kündigungsfrist und zahlten entsprechend für diesen Monat keine Miete. Der Vermieter erklärte daraufhin die Aufrechnung mit der Mietkaution. Die Erben der Mieterin verlangten im Verfahren die Rückzahlung der Kautions.

Das Gericht wandte auf den Fall allgemeines Mietrecht an. Danach besteht für die Erben ein Sonderkündigungsrecht mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Sonderkündigungsrechte in anderen Gesetzen, wie z. B. das Heimgesetz, sah das Gericht nicht. Folglich besteht für den streitigen Monat noch ein Mietanspruch des Vermieters. Den Erben der Mieterin steht ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions zu. Hiervon hat der Vermieter einen Zurückbehaltungsanspruch für die noch nicht erstellte Nebenkostenabrechnung des noch offenen Abrechnungszeitraums.

Vermieter darf Mietwohnung nur bei sachlichem Grund betreten

Ein Mieter muss dem Vermieter nur dann Zutritt zur gemieteten Wohnung gewähren, wenn es hierfür einen sachlichen Grund gibt. Eine im Mietvertrag enthaltene Formalklausel, die dem Vermieter ein Recht

¹ BFH, Urt. v. 11.2.2014, IX R 42/13, DB 2014, S. 1652, BFH/NV 2014, S. 1254, LEXinform 0929899.

² AG Hannover, PM v. 6.6.2014, 518 C 6612/13, LEXinform 0441949.

zum Betreten der Mietsache ganz allgemein “zur Überprüfung des Wohnungszustands” einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof¹ getroffen.

In dem vom Gericht entschiedenen Fall besuchte der Vermieter vereinbarungsgemäß den Mieter, um neu installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte der Vermieter gegen den Willen des Mieters weitere Zimmer ohne Rauchmelder zu besichtigen. Als der Vermieter der Aufforderung zum Verlassen der Mietsache nicht nachkam, trug der Mieter ihn vor die Haustür. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und beehrte mit der

erhobenen Klage die Wohnungsräumung. Das Gericht gab dem Mieter Recht. Die Kündigung war unwirksam. Die Mietparteien hatten vereinbart, dass der Vermieter die Räume mit den Rauchmeldern besichtigen durfte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung war er nicht berechtigt. Indem der Vermieter gegen den Willen des Mieters eine Besichtigung weiterer Räume vornehmen wollte, hat er das Hausrecht des Mieters verletzt.

Während der Dauer eines Mietverhältnisses steht dem Mieter das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Mietsache zu. Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters, war das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Mieters keine so gravierende Pflichtverletzung, dass dem Vermieter nicht zugemutet werden konnte, das Mietverhältnis fortzusetzen. Klauseln, die ein Betretungsrecht vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer Nachvermietung oder bei einem möglichen Verkauf vorsehen, dürften jedoch weiterhin zulässig sein.

¹ BGH, Urt. v. 4.6.2014, VIII ZR 289/13, NWB 2014, S. 2462, LEXinform 1590873.