



09/2015

## B & K Aktuell

### Inhaltsverzeichnis

Termine September 2015	2	Liquidationsbesteuerung im Insolvenzplanverfahren	6
Termine Oktober 2015	3		
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Bei Eigenbedarfskündigung ist nur weit überhöhter Wohnbedarf rechtsmissbräuchlich	7
Abgrenzung zwischen gewerblichen Einkünften und Einkünften aus selbstständiger Arbeit im EDV-Bereich	5	Haushaltsscheck-Verfahren: Änderung der Fälligkeiten	7
Keine Lohnsteuerpauschalierung bei geringfügiger Beschäftigung eines Alleingeschafters einer GmbH	5	Keine Auskunftspflicht des Geschäftsführers einer insolvent gewordenen GmbH über die eigenen wirtschaftlichen Verhältnisse	7
Verdeckte Gewinnausschüttung durch Kreditanspruchnahme von der Kapitalgesellschaft ohne konkrete Tilgungsvereinbarung	6	Vorliegen eines Schuld- oder Schuldänderungsvertrags bei einer qualifizierten Rangrücktritts- vereinbarung	8
		Kinderlärm durch nachträglich erbauten Bolzplatz ist kein Mietmangel	8

## Termine September 2015

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.09.2015	14.09.2015	07.09.2015
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 01.01.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2015	14.09.2015	07.09.2015
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2015	14.09.2015	07.09.2015
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.09.2015	14.09.2015	07.09.2015
Sozialversicherung <sup>5</sup>	28.09.2015	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

<sup>5</sup> 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 bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.09.2015) 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 Oktober 2015

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
<b>Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag<sup>3</sup></b>	12.10.2015	15.10.2015	09.10.2015
<b>Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag</b>	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.		
<b>Umsatzsteuer<sup>4</sup></b>	12.10.2015	15.10.2015	09.10.2015
<b>Sozialversicherung<sup>5</sup></b>	28.10.2015	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Fristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> 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 26.10.2015) 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.<sup>1</sup> Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

Der Basiszinssatz verändert sich zum 01. Januar und 01. 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.<sup>7</sup>

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01.01.2013:<sup>8</sup>

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
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 %
01.01. bis 30.06.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %
01.07. bis 31.12.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %

<sup>1</sup> § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB.

<sup>2</sup> § 286 Abs. 1 Satz 2 BGB.

<sup>3</sup> § 286 Abs. 2 BGB.

<sup>4</sup> § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB.

<sup>5</sup> § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

<sup>6</sup> § 288 Abs. 1 Satz 2 bzw. Abs. 2 BGB.

<sup>7</sup> § 247 Abs. 1 Satz 2, 3 BGB.

<sup>8</sup> Homepage Deutsche Bundesbank.

### **Abgrenzung zwischen gewerblichen Einkünften und Einkünften aus selbstständiger Arbeit im EDV-Bereich**

In sachlicher Hinsicht grenzt sich die selbstständige von einer gewerblichen Tätigkeit dadurch ab, dass die geistige Arbeitsleistung gegenüber dem Kapitaleinsatz im Vordergrund steht. Ausbildung und persönliches Können bilden das beherrschende Moment.

Ist für eine Tätigkeit auf dem Gebiet der EDV oder Informationstechnik zu untersuchen, ob sie als selbstständige Arbeit eines Ingenieurs oder als ingenieurähnliche Berufsausübung anzusehen ist, muss eine abgestufte Prüfung vorgenommen werden:

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Tätigkeit durch die Wahrnehmung von für den Ingenieurberuf typischen Aufgaben geprägt ist. Kernbereiche dafür sind Forschung und Lehre, Entwicklung, Konstruktion, Planung, Fertigung, Montage, Inbetriebnahme und Instandhaltung, Vertrieb, Beratung, Versuchs- und Prüfungswesen, technische Verwaltung und Betriebsführung, Produktions- und Prozesssteuerung, Sicherheit, Patent- und Normenwesen. Die Arbeitsweise basiert auf vorhandenen naturwissenschaftlichen und technischen Kenntnissen.

Bei Tätigkeiten auf den Gebieten der EDV und Informationstechnik muss sich die Arbeit zusätzlich auf die Entwicklung von Betriebssystemen und ihre Anpassung an die

Bedürfnisse der Kunden erstrecken. Dazu gehört u. a. die Überwachung und Optimierung industrieller Abläufe, der Aufbau und die Verwaltung von Firmennetzwerken und –servern, die Anpassung vorhandener Systeme an spezielle Produktionsbedingungen oder Organisationsstrukturen.

Soweit auf die Ähnlichkeit zum Beruf des Ingenieurs abgestellt wird, ist zusätzlich nachzuweisen, dass die Person über eine für diesen Beruf kennzeichnende Ausbildung verfügt und der ähnliche Beruf dem des Ingenieurs hinsichtlich der entfalteten Tätigkeiten im Wesentlichen gleicht.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs<sup>1</sup>)

### **Keine Lohnsteuerpauschalierung bei geringfügiger Beschäftigung eines Alleingeschäfters einer GmbH**

Das Einkommensteuergesetz<sup>2</sup> regelt ein vereinfachtes Verfahren für die Erhebung der Lohnsteuer bei Arbeitnehmern, die nur gelegentlich oder in geringem Umfang beschäftigt werden. Die Pauschalierung erfordert keinen Antrag des Arbeitgebers. Die Lohnsteuer wird bei einer Pauschalierung mit festen Steuersätzen ermittelt. Ob die Lohnsteuer pauschal ermittelt wird, steht im Ermessen des Arbeitgebers. Das bestehende Wahlrecht muss nicht einheitlich für alle betroffenen Arbeitnehmer ausgeübt werden. Die Lohnsteuer kann von einem Teil der Arbeitnehmer individuell

<sup>1</sup> BFH, Urt. v. 11.11.2014, VIII R 17/12, LEXin-form 0929076.

<sup>2</sup> § 40a Abs. 2 und 2a EStG.

erhoben und bei anderen Arbeitnehmern pauschal ermittelt werden. Eine Pauschalierung der Lohnsteuer ist z. B. möglich für Teilzeitbeschäftigte und geringfügig Beschäftigte.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> hat entschieden, dass für die geringfügige Beschäftigung eines alleinigen Gesellschafters einer GmbH die Pauschalierung der Lohnsteuer nicht zulässig ist.

### **Verdeckte Gewinnausschüttung durch Kreditinanspruchnahme von der Kapitalgesellschaft ohne konkrete Tilgungsvereinbarung**

Der alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH hatte als Privatperson zwei Grundstücke gekauft. Sämtliche Kaufpreiszahlungen erfolgten durch die GmbH. Darlehensverträge mit konkreten Rückzahlungsverpflichtungen wurden nicht geschlossen. Aus diesem Grund beurteilte das Finanzamt die Vermögensminderung bei der GmbH als verdeckte Gewinnausschüttung an den Gesellschafter.

Der Bundesfinanzhof<sup>2</sup> bestätigte die Sichtweise des Finanzamts. Das Verhalten des Geschäftsführers der GmbH entspricht nicht dem eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers. Einem Nichtgesellschafter wären die Vorteile nicht ohne den Abschluss von Darlehensverträgen mit konkreten Rückzahlungs-

<sup>1</sup> FG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 27.2.2014, 6 K 1485/11, (rkr.), EFG 2014, S. 961, DStRE 2015, S. 657, LEXinform 5016233.

<sup>2</sup> BFH, Urt. v. 21.10.2014, VIII R 32/12, LEXinform 0929627.

und Zinsvereinbarungen und die Einräumung von Sicherheiten gewährt worden.

### **Liquidationsbesteuerung im Insolvenzplanverfahren**

Bei der Ermittlung des Abwicklungsgewinns bei der Liquidation einer unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft (GmbH) sind Sondervorschriften<sup>3</sup> zu beachten. Die Körperschaftsteuerpflicht einer GmbH endet erst, wenn die Liquidation rechtsgültig abgeschlossen ist. Folglich unterliegt auch der im gesamten Abwicklungszeitraum erzielte Gewinn der Körperschaftsteuer. Zur Ermittlung des Gewinns ist das Abwicklungs-Endvermögen dem Abwicklungs-Anfangsvermögen gegenüberzustellen. Der Besteuerungszeitraum umfasst grundsätzlich den gesamten Abwicklungszeitraum, soll aber drei Jahre nicht übersteigen. Die Finanzverwaltung kann den Besteuerungszeitraum verlängern, wenn die Liquidation innerhalb der drei Jahre noch nicht beendet ist. Wird eine Verlängerung von der Finanzverwaltung nicht bewilligt, ist die Besteuerung auf den Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraums vorzunehmen. Die weiteren Besteuerungszeiträume erstrecken sich dann jeweils wieder über ein Jahr.

Das Finanzgericht Köln<sup>4</sup> hat entschieden, dass Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Liquidations-

<sup>3</sup> § 11 KStG.

<sup>4</sup> FG Köln, Urt. v. 13.11.2014, 10 K 3569/13, (Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, Az. BFH: I B 9/15), EFG 2015, S. 673, LEXinform 5017504.

besteuerung die Auflösung der GmbH und die anschließende tatsächliche Liquidation sind. Die Durchführung eines Insolvenzplanverfahrens begründet noch keine Liquidation der GmbH. Ist das Insolvenzplanverfahren auf die Fortsetzung der GmbH gerichtet, kommt die Liquidationsbesteuerung nicht in Betracht.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### **Bei Eigenbedarfskündigung ist nur weit überhöhter Wohnbedarf rechtsmissbräuchlich**

Der Bundesgerichtshof<sup>1</sup> hat in einer Entscheidung klargestellt, dass ein Vermieter selbst beurteilen darf, ob die Wohnung, für die er Eigenbedarf geltend macht, für sich angemessen ist.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter die 125 Quadratmeter große Mietwohnung zugunsten seines 22-jährigen Sohnes gekündigt. Den geltend gemachten Eigenbedarf hielt das Gericht nicht für weit überhöht. Die Gerichte seien grundsätzlich nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen. Die Vorstellungen des Vermieters im Rahmen seiner Lebensplanung seien nicht gerichtlich ersetzbar. Den vom Vermieter angemeldeten Wohnbedarf dürften die Gerichte daher nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch über-

prüfen. Rechtsmissbräuchlich sei aber nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Zudem sei die Prüfung am Einzelfall auszurichten. Eine pauschale Beurteilung, etwa dass Wohnungen bestimmter Größen für eine bestimmte Personenzahl ausreichen, sei unzulässig. Da die Vorinstanz diese Anforderungen nicht bei seiner Entscheidung berücksichtigt hatte, wurde das Verfahren dorthin zurückverwiesen.

### **Haushaltsscheck-Verfahren: Änderung der Fälligkeiten**

Beiträge für geringfügige Beschäftigungen in Privathaushalten werden im sogenannten Haushaltsscheck-Verfahren per SEPA-Basislastschriftmandat vom Konto des Arbeitgebers von der Minijob-Zentrale eingezogen.<sup>2</sup> Der Einzug erfolgt halbjährlich für die Monate Januar bis Juni am 31. Juli des laufenden Kalenderjahres und für die Monate Juli bis Dezember am 31. Januar des Folgejahres.<sup>3</sup>

Bisher wurden die Beiträge am 15.07. bzw. 15.01. eingezogen. Die Abgaben werden damit rund zwei Wochen später fällig. Der erste Einzug nach der neuen Fälligkeit erfolgt im Juli 2015 für die Abgaben des ersten Halbjahres 2015.

### **Keine Auskunftspflicht des Geschäftsführers einer insolvent gewordenen GmbH über die eigenen**

<sup>1</sup> BGH, Urt. v. 4.3.2015, VIII ZR 166/14, MDR 2015, S. 637, LEXinform 1595261.

<sup>2</sup> [www.minijob-Zentrale.de](http://www.minijob-Zentrale.de).

<sup>3</sup> § 23 Abs. 2a 5. SGB IV-ÄndG (Fünftes Gesetz zur Änderung des Vierten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze) v. 15.4.2015, BGBl 2015 I, S. 583, LEXinform 9121810.

### wirtschaftlichen Verhältnisse

Wird gegen eine GmbH ein Insolvenzantrag gestellt, hat der Geschäftsführer über die rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Verhältnisse der von ihm vertretenen Gesellschaft Auskunft zu erteilen. In diesem Rahmen hat er auch Tatsachen zu offenbaren, die Forderungen der insolventen Gesellschaft gegen Gesellschafter und gegen ihn selbst nahe legen können. Der Geschäftsführer ist allerdings nicht verpflichtet, über seine eigenen Vermögensverhältnisse und die Realisierbarkeit etwaiger gegen ihn gerichteter Ansprüche Angaben zu machen.

Diese Auskunftspflicht trifft auch ehemalige Geschäftsführer, die binnen zwei Jahren vor Stellung des Insolvenzantrags abberufen wurden.<sup>1</sup>

(Quelle: Beschluss des Bundesgerichtshofs<sup>2</sup>)

### Vorliegen eines Schuld- oder Schuldänderungsvertrags bei einer qualifizierten Rangrücktrittsvereinbarung

Zur Abwendung der Überschuldung eines Unternehmens und damit zur Vermeidung einer Insolvenz dienen so genannte qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarungen mit Gläubigern.

Eine qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung stellt einen Schuld- oder Schuldänderungsvertrag dar, nach dessen Inhalt die

Forderung des Gläubigers nicht mehr passiviert wird und nur im Falle eines die Verbindlichkeiten übersteigenden Aktivvermögens befriedigt werden darf. Als Vertrag zu Gunsten der Gläubigersamtheit kann die Vereinbarung ab Eintritt der Insolvenzreife nicht durch eine Abrede des Schuldners mit dem Gläubiger der Forderung aufgehoben werden.

Wird eine mit einem qualifizierten Rangrücktritt versehene Verbindlichkeit trotz Insolvenzreife beglichen, kann die Zahlung mangels eines Rechtsgrundes zurückverlangt werden. Eine trotz eines qualifizierten Rangrücktritts im Stadium der Insolvenzreife bewirkte Zahlung kann als unentgeltliche Leistung angefochten werden.

(Quelle: Urteil des Bundesgerichtshofs<sup>3</sup>)

### Kinderlärm durch nachträglich erbauten Bolzplatz ist kein Mietmangel

Der Bundesgerichtshof<sup>4</sup> hat eine Grundsatzentscheidung zu der Frage getroffen, unter welchen Voraussetzungen der Mieter einer Wohnung wegen einer Lärmbelästigung von einem Nachbargrundstück die Miete mindern darf und wie dabei Kinderlärm zu berücksichtigen ist.

Der langjährige Mieter bewohnte eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse. Das Wohngrundstück grenzte an eine Schule, auf deren Gelände zwanzig Meter von der Terrasse des Mieters entfernt ein

<sup>1</sup> § 20 Abs. 1 Satz 2, § 101 Abs. 1 Satz 2 InsO.

<sup>2</sup> BGH, Beschl. v. 5.3.2015, IX ZB 62/14, DB 2015, S. 979, LEXinform 1595332.

<sup>3</sup> BGH, Ur. v. 5.3.2015, IX ZR 133/14, DStR 2015, S. 767, LEXinform 1594993.

<sup>4</sup> BGH, Ur. v. 29.4.2015, VIII ZR 197/14, LEXinform 1596593.



Bolzplatz errichtet worden war. Der Bolzplatz sollte nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu 12 Jahren von Montag bis Freitag bis 18.00 Uhr zur Nutzung offen stehen. Der Mieter rügte gegenüber dem Vermieter Lärmbelästigungen durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, und minderte die Miete. Der Vermieter hielt die Mietminderung für unberechtigt und begehrte die Zahlung der Restmiete sowie die Feststellung, dass der Mieter nicht berechtigt ist, wegen des Lärms die Miete zu mindern.

In seiner Entscheidung hat das Gericht die Auffassung vertreten, dass Umwelteinflüsse zwar grundsätzlich einen Mietmangel begründen können, die eine Mietminderung rechtfertigen. Allerdings ist dies nur dann gegeben, wenn die Parteien bei Vertragsabschluss die konkrete Beschaffenheit der Mietsache und deren Nichtbelastung mit Umweltmängeln zum Vertragsgegenstand erhoben hätten. Eine solche ausdrückliche Vereinbarung sah das Gericht ebenso wenig wie eine etwaige stillschweigende Übereinkunft. Im Rahmen der dann vorgenommenen Vertragsauslegung prüften die Richter, ob die konkreten Belästigungen als sozialadäquat oder ortsüblich hinzunehmen sind. In diesem Zusammenhang besteht gegenüber Kinderlärm ein besonderes Toleranzgebot nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>1</sup>, so dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob der Lärm von Kindern oder aber von Jugendlichen stammt. Nur im letzten Fall darf der Mieter die Miete mindern. Vor diesem Hintergrund hat das Gericht das Verfahren zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an die Vorinstanz zurückverwiesen.

---

<sup>1</sup> § 22 Abs. 1a BImSchG.