

Ausgabe 1 /2020

Inhalt:

In eigener Sache

„Mich höhnt der Himmel, der bläulich und
mailich, Oh, schöne Welt, du bist abscheulich“
(Heinrich Heine)

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

Lack ab – dafür ist die Miete da
(Amtsgericht Lingen)

Tapete ab – das kann dann schon etwas kosten
(BGH, Urteil vom 21.8.2019)

Gelato molto bene in „Laden“? – Eigentümer
sagen „NO“ (BGH, Urteil vom 25.10.2019)

Immobilien einmal mythenfrei – ein
niederländischer Professor liefert traumlose
Zahlen

Laptop unter Palmen? – mobiles Arbeiten aus
der Sicht des Instituts der deutschen Wirtschaft
(Pressemitteilung des IW vom 3.1.2020)

Notdienstpauschale als Betriebskosten?
Der BGH sagt nein (BGH, Urteil vom 18.12.2019)

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Dresden - Erfurt - München – Potsdam - Schwerin
Sitz der Gesellschaft: München
Stollbergstraße 7, 80539 München
Postfach 22 16 54, 80506 München

Telefon: (089) 290020 - 417
Telefax: (089) 290020 - 489

E-Mail: muenchen@bavariatreu.de
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

Tel.: (0911) 988980
Fax: (0911) 9889819

In eigener Sache

„Mich höhnt der Himmel, der bläulich und maillich- Oh, schöne Welt, du bist abscheulich!“ (Heinrich Heine)

Der Verfasser fühlte sich spontan an diese Weisen erinnert, als ihn im jungen April 2020 der Anruf eines Kollegen erreichte. Der Kollege bemerkte treffend, dass ihm „das da draußen“ wie nach dem Abwurf einer Neutronenbombe vorkomme. Gleißendes Licht und kein Mensch auf der Straße. Der Verfasser dachte ebenso, blickte traurig in sein Wohnzimmer und winkte den Grundrechten zu. Fahl und matt flackerten sie im Kandelaber auf dem Schreibtisch des Heimbüros. Nicht nur das. Auch das Manuskript zu Mandantenbrief 1/2020 konnte er getreulich knicken.

Gar Eigentümliches wurde zu Papier gebracht, damals, im Januar 2020! Gefühlt also eher in der Zeit Henrich Heines oder auch Immanuel Kants. Just dessen Ausspruch sollte nämlich -damals, im Januar 2020- die Überschrift dieser Seite werden:

„Laßt andere reisen – ich bin ja schon da“ (Immanuel Kant)

In der folgenden Kolumne verballhornte der Mandantenbrief das „ewige Wegfliegen“ und die Dauerurlauberei. Originalzitat „damals“:

„...da sich am Flughafen mittlerweile all diejenigen eingefunden haben, die am Vortag noch die Gasthäuser verstopften. Und so vernimmt jene wuchtige Schicksalsgemeinschaft mit kollektiv gekippten Lippen die Lautsprecherbotschaft: von Unlust der Fluglotsen, Aus- und Aufstand der Klofrauen (und -männer!), plus Ausfall sämtlicher Systeme. Nur eines werde sich pünktlich ereignen. Die Insolvenz des Reiseveranstalters. Und?? Juckt das noch einen? Nöö! VirtuTravel 4.0 nennt sich der neuste Trend! Nix mehr nach Malé oder Malle jetten, wir bleiben schlichtweg daheim! Digitaltechnik macht's möglich! Alles was wir brauchen, ist die coole „travelbox“ von Cony mit der hippen Cyberbrille, einen bequemen Stuhl oder ein Laufband und, schaden kann's ja nicht, ein kühles Blondes. Schon taucht man ein ins brodelnde Leben am weißen Strand von Puerto des los Pobres Proletos oder Vanuatu. Auf der Konsole wählen wir die gewünschte Musik aus (Salsa, Reggae, Helene F.), stellen Jahres- und Uhrzeit ein und schieben uns die passenden Mitmenschen vor die Linse. Im Konvers-Modus lässt sich's wunderbar quatschen und angequatscht werden...“

Und so weiter und so fort. Die Zeilen klingen dem Schreiber in den Ohren wie der Traum von einem Volksfest - kurz vor dem Aufwachen.

Eigentlich kam's ja kurz darauf irgendwie so, wenngleich doch komplett anders, was den Mandantenbrief (glücklicherweise) des Verdachts enthebt, „irgendwie seherisch angehaucht zu sein“.

Wir hatten zwar keine travelbox von Cony, aber richtig coole digitale Medien, um uns im Heimbüro trotz aller Weggesperrtnis für Sie (und uns) einsetzen zu können. Hervorgehoben sei das Engagement derer, die -zur rechten Zeit am rechten Ort- beim Aufbau der entsprechenden Infrastruktur

aufs sprichwörtliche Gas getreten haben. Zugleich gilt unser Dank Ihnen, da Sie in die Hände spuckten, die neuen Plattformen flugs mit Leben füllten und uns hierdurch tatkräftig unterstütz(t)en. Was hätten wir alle getan ohne Prüferdatenwolke und Videochatlösungen?

Bleiben Sie bitte gesund.

Ihre Redaktion MANDANTENBRIEF.

Virenfrei geht's weiter. Es gibt ja noch ein Leben neben dem Leben...

Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht / Wohnungswirtschaft aktuell

Lack ab – dafür ist die Miete da

(Amtsgericht Lingen)

Befestigt ein Mieter am Heizkörper einen Handtuchrockner und führt dies zu Lackschäden, so besteht keine Schadensersatzpflicht des Mieters nach § 538 BGB. Dieser habe den vertragsgemäßen Gebrauch nicht über Gebühr „ausgereizt“ (Red.). Die Abnutzung der Lackierung infolge des Gebrauchs des Handtuchrockners sei mit den monatlichen Mietzahlungen abgegolten.

Tapete ab – das kann dann schon etwas kosten

(BGH, Urteil vom 21.8.2019)

Im vorliegenden Fall agierte ein Mieter ein wenig hypermotorisch. Ohne zu Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen zu sein, entfernte er „einfach mal so“ Tapeten von den Wänden, allerdings nur hier und da und verzichtete sodann großzügig auf die Anbringung neuer. Der Vermieter sah sich im Recht, Schadensersatz zu fordern.

Dem folgte das Gericht mit der Begründung, dass der Mieter verpflichtet sei, die ihm überlassenen Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten, also alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann. Schwieriger gestalte es sich, die Höhe des Schadensersatzes zu bemessen. Einfach den „Neupreis“ für Tapeten zu veranschlagen sei problematisch, da hier in die Entscheidungsfreiheit des Vermieters eingegriffen werde. Schließlich könne dieser die Mietsache auch mit einer „renovierungsbedürftigen Dekoration“ (alte Zeitungen, lila Blümchenmuster auf Knallgelb? Red.) weitervermieten – oder auch nicht...

Gelato molto bene in „Laden“? – Eigentümer sagen „NO“

(BGH, Urteil vom 25.10.2019)

Im Souterrain einer Wohnungseigentumsanlage befindet sich ein „Laden“ (so die Teilungserklärung). Selbiger ist vermietet und ... wird als Eisdiele genutzt. Die Wohnungseigentümer waren von dem hierdurch ausgelösten Remmidemmi unbegeistert und beauftragten einen Rechtsanwalt damit, die Nutzung der Teileigentumseinheit als Eiscafé zu beenden.

Mit Erfolg. Bislang war es in der Tat umstritten, ob Eigentümer bei zweckwidriger Nutzung einer Sonder- oder Teileigentumseinheit direkt gegen den Mieter vorgehen können. In seinem Urteil schlug sich der BGH auf Seiten der Befürworter dieser Auffassung. Er bejaht den Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümer aus § 1004 BGB gegen den Mieter eines Sonder- oder Teileigentümers bei zweckwidriger Nutzung. Als zusätzliches Argument dient die Abgrenzung zwischen einem eher ruhigen Laden und einer quirligen, im Außenbereich „betischten und bestuhlten“ Eisdiele.

Immobilien einmal mythenfrei – ein niederländischer Professor liefert traumlose Zahlen

In seiner Studie „Langzeitindex Herengracht, 1628-1973“ (Übers. Red.) liefert Professor Piet Eichholz interessante Daten rund um Amsterdams Edelmeile (sie ist es seit über 400 Jahren!) namens Herengracht. Wie es sich für ein Volk von Kaufleuten und Buchhaltern geziemt, liegen zahllose Daten aus jüngerer und älterer Vergangenheit vor. Das Jubelbild von der Immobilie als solcher gerät gehörig ins Wanken.

So hätten sich die Preise zwischen 1628 und 1973 -inlationsbereinigt- um gerade einmal 0,2 % p.a. nach oben entwickelt. Erst danach habe sich der Immobilienmarkt in Amsterdam, wie in anderen Metropolen auch, spürbar belebt. Wie im Magazin Smart Investor (10/2019, S. 7) ersichtlich, verläuft auch in München die Preisentwicklungskurve (real) durchaus „wellig“ Während seit 2007 der sprichwörtliche Bär steppt, hätten Anleger zwischen 1992 und besagtem Jahr einen Verlust von über 40 % hinzunehmen gehabt.

So sei die Entwicklung der letzten Jahre historisch wohl eher eine Ausnahme.

Laptop unter Palmen? – mobiles Arbeiten aus der Sicht des Instituts der deutschen Wirtschaft (Pressemitteilung des IW vom 3.1.2020)

Egal, ob unter Palmen oder im häuslichen Arbeitszimmer, Homeoffice oder mobiles Arbeiten im Allgemeinen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit, gerade bei Führungskräften. Als Schattenseite mag angeführt werden, dass die „Telearbeiter“ nicht selten das Gefühl entwickeln, auch außerhalb der Arbeitszeiten erreichbar sein zu müssen, oder, fast noch schlimmer, befürchten, dass interessante Aufgaben an ihnen vorübergehen könnten oder soziale Isolation droht.

Daher wird empfohlen, klare Absprachen zu treffen: wer hat wie lange erreichbar zu sein und welches sind die betrieblichen Leitlinien für mobiles Arbeiten? Letztere gewährleisten einen verbindlichen Rahmen und schaffen die nötige Transparenz. Die individuelle Befindlichkeit hinsichtlich mobilen Arbeitens sei natürlich von persönlicher Situation und Vorlieben sowie vor allem von der erlebten Führungs- und Unternehmenskultur abhängig.

Anmerkung der Redaktion: Geschichte muss nichts mit Jahrzehnten oder Jahrhunderten zu tun haben! Aus Gründen der Kurzfrist-Nostalgie blieb dieser Beitrag da, wo er auch bereits im Januar 2020 „prangte“. Die Antwort auf sämtliche dort aufgeworfenen Fragen lautet: JA... :-)

Notdienstpauschale als Betriebskosten? Der BGH sagt „nein“ (Urteil vom 18.12.2019)

Rechtzeitig zu Weihnachten bekamen diejenigen Mieter Recht, welche darauf bestanden hatten, dass Kosten für Notdienst/Rufbereitschaft etc. keine umlagefähigen Betriebskosten darstellten. Vielmehr handele es sich um Verwaltungskosten, also gerade nicht um allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeiten von Hauswarten. Die Kosten für die Notrufbereitschaft können allerdings dann als Betriebskosten (sie sind ja auch in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich benannt) umlagefähig sein, soweit sie die Überwachung von Aufzügen betreffen. Warum dies so sei, liegt auf der Hand: hinsichtlich der Sicherheit von Aufzügen gelten besondere, von Vermietern zu beachtende Vorschriften.

Wir haben diesen MANDANTENBRIEF mit aller Sorgfalt verfasst.

Wir bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir für Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen können.