

**Rainer Külper**

**Frank Röhlig**

Fachanwalt für Familienrecht  
Zertifizierter Testamentsvollstrecker

**Olaf Schönfelder**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Kerstin Hillmann**

Fachwältin für Familienrecht  
Zertifizierter Verfahrensbeistand

**Dr. Alexandra Hergett**

Fachwältin für Familienrecht

**Viktoria Stumpf**

Norderkirchenweg 80  
21129 Hamburg

Telefon: 040 - 742 180 - 18  
Telefax: 040 - 742 180 - 19

info@rae-kr.de

www.kuelperundroehlig.de

## Aktuelle Informationen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchten wir Sie mit für Sie interessanten rechtlichen und steuerlichen Änderungen der vergangenen Monate vertraut machen. Lesen Sie Informationen zu folgenden Themen:

Termine März 2018

Kosten der Unterbringung im Altenheim: Doppelter Abzug der Haushaltsersparnis bei Ehegatten

Verfassungsmäßigkeit des Grundfreibetrags und der Kinderfreibeträge in den Jahren 2000 bis 2004

Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

Verzicht auf Vergütungsersatzanspruch als freigebige Zuwendung

Für Vorsteuerzwecke zu beachten: Frist zur Zuordnungsentscheidung von gemischt genutzten Leistungen zum Unternehmen endet am 31. Mai

Erstattung der zu Unrecht abgeführten Umsatzsteuer in Bauträgerfällen

Kein Vorsteuerabzug aus einer Rechnung, die den Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung nicht angibt

Haftung des Leistungsempfängers für vom Leistungserbringer nicht abgeführte Umsatzsteuer

Zuflusszeitpunkt bei Arbeitslohn aus Beiträgen des Arbeitgebers zu einer Direktversicherung

Arbeitnehmerhaftung: Kassiererin haftet nicht, wenn sie professionell betrogen wurde

Fälligkeit des Arbeitslohns

Gewährung der wöchentlichen Ruhezeit für Arbeitnehmer

Obergrenze für Kleinreparaturklausel im Gewerbemietrecht nicht erforderlich

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Beratungsteam

## Termine März 2018

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>	12.03.2018	15.03.2018	09.03.2018
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	12.03.2018	15.03.2018	09.03.2018
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	12.03.2018	15.03.2018	09.03.2018
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	12.03.2018	15.03.2018	09.03.2018
Sozialversicherung <sup>5</sup>	27.03.2018	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 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 23.03.2018) 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 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.

## Kosten der Unterbringung im Altenheim: Doppelter Abzug der Haushaltsersparnis bei Ehegatten

Aufwendungen für die krankheits- oder pflegebedingte Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim sind dem Grunde nach als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig. Allerdings ist von den Aufwendungen eine Haushaltsersparnis abzuziehen, weil in den Unterbringungskosten auch Lebensführungskosten enthalten sind, die jedem Steuerpflichtigen entstehen und deswegen insoweit nicht außergewöhnlich sind.

Die jährliche Haushaltsersparnis beträgt für 2018 je Person 9.000 €. Sind beide Ehegatten im Altenheim untergebracht, verdoppelt sich dieser Betrag. War die Unterbringung nicht das ganze Jahr, ist der Betrag zeitanteilig umzurechnen. Wird der normale Haushalt weiter aufrechterhalten, braucht die Haushaltsersparnis nicht abgezogen zu werden.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

## Verfassungsmäßigkeit des Grundfreibetrags und der Kinderfreibeträge in den Jahren 2000 bis 2004

Der Bundesfinanzhof hat keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Höhe des Grundfreibetrags, des Kinderfreibetrags oder des Freibetrags für den Betreuungs- und Erziehungs- oder Ausbildungsbedarf eines Kinds in den Jahren 2000 bis 2004.

Die Bundesregierung hat in den maßgeblichen Existenzminimumberichten das steuerlich zu verschonende Existenzminimum realitätsgerecht ermittelt. Der Grundfreibetrag lag jeweils über dem ermittelten Wert. Durch die Höhe der Kinderfreibeträge wurde ebenfalls der existenzsichernde Aufwand von der Einkommensteuer verschont. Damit scheiterte ein Ehepaar mit vier Kindern, das im Rahmen ihrer Veranlagung zur Einkommensteuer eine nicht ausreichende Berücksichtigung des verfassungsrechtlich gebotenen Existenzminimums der Familie geltend gemacht hatte.

## **Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters**

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall lebte eine Mieterin längere Zeit in einer Mietwohnung. Nach Kündigung des Mietvertrags gab sie die Wohnung zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurück. Nachdem diese die Mieterin vergeblich zu Instandsetzungsarbeiten aufgefordert hatte, verklagte sie die Mieterin zehn Monate nach deren Auszug auf Schadensersatz. Die Mieterin verweigerte die Zahlung und berief sich darauf, dass der Anspruch wegen Ablaufs der sechsmonatigen gesetzlichen Frist verjährt sei. Daraufhin verwies die Vermieterin auf eine Mietvertragsklausel, nach der Ersatzansprüche des Vermieters u. a. wegen Verschlechterung der Mietsache erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

Das Gericht teilte die Meinung der Mieterin. Eine derartige Vertragsklausel ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Der Mieter hat nach Rückgabe der Mietsache an den Vermieter keinen Zugriff mehr auf die Mietsache und kann ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und kann diese ggf. innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist durchsetzen.

## **Verzicht auf Vergütungsersatzanspruch als freigebige Zuwendung**

Jede freigebige Zuwendung unterliegt der Schenkungsteuer. Dazu muss die Leistung zu einer Bereicherung des Bedachten auf Kosten des Zuwendenden führen und die Zuwendung objektiv unentgeltlich sein. Der Bundesfinanzhof hat eine freigebige Zuwendung für den Fall bejaht, dass der Zuwendende auf einen Vergütungsersatzanspruch verzichtet.

Eine aus Kommanditgesellschaften bestehende Unternehmensgruppe (Sponsor eines Fußballvereins) schloss Arbeitsverträge mit Fußballspielern, Trainern oder Betreuern (Aktive) ab. Sie wurden als kaufmännische Angestellte/Bürokaufleute bezeichnet, vertragsgemäß bezahlt und mussten auf diesen Positionen laut Vertrag 40 Stunden pro Woche für die Unternehmensgruppe arbeiten. Tatsächlich waren die Aktiven allerdings nicht für den Sponsor, sondern Vollzeit und unter Profibedingungen für den Fußballverein tätig, der für die Überlassung kein Entgelt entrichten musste. Damit ersparte der Verein die ansonsten übliche Vergütung für die Arbeitnehmerüberlassung durch die Unternehmensgruppe. Das war Gegenstand der Schenkung.

Da die Schenkungen nicht angezeigt und keine entsprechenden Steuererklärungen abgegeben wurden, durfte das Finanzamt, das aus den Akten die Anzahl, die konkreten Zeitpunkte und die jeweilige Höhe der Einzelzuwendungen nicht ermitteln konnte, für jedes Kalenderjahr zusammenfassende Steuerbescheide im Schätzwege erlassen. Der Bundesfinanzhof entschied auch, dass nicht die Unternehmensgruppe, sondern die hinter den Kommanditgesellschaften stehenden Kommanditisten (Gesamthänder) als Schenker anzusehen sind.

## **Für Vorsteuerzwecke zu beachten: Frist zur Zuordnungsentscheidung von gemischt genutzten Leistungen zum Unternehmen endet am 31. Mai**

Bei gemischt genutzten Eingangsleistungen ist es für den Vorsteuerabzug entscheidend, in welchem Umfang eine Zuordnung zum unternehmerischen Bereich vorliegt. Nur wenn eine zumindest teilweise Zuordnung zum Unternehmensvermögen erfolgt, ist grundsätzlich der Vorsteuerabzug und in späteren Jahren gegebenenfalls eine Vorsteuerberichtigung möglich.

Ein Unternehmer hat insbesondere dann bestimmte Zuordnungswahlrechte, wenn er Gegenstände bezieht, die er teilweise unternehmerisch und teilweise nichtunternehmerisch zu verwenden beabsichtigt.

Handelt es sich bei der teilweisen nichtunternehmerischen Verwendung um eine nichtwirtschaftliche Tätigkeit im engeren Sinne (z. B. ideelle, unentgeltliche Tätigkeit eines Vereins), besteht grundsätzlich ein Aufteilungsgebot. Im Wege der Billigkeit ist eine Zuordnung im vollen Umfang zum nichtunternehmerischen Bereich möglich.

Handelt es sich bei der teilweise nichtunternehmerischen Verwendung hingegen um eine unternehmensfremde Tätigkeit (z. B. Entnahme für den privaten Bedarf des Unternehmers), hat der Unternehmer in der Regel folgende Zuordnungswahlrechte:

- Der Gegenstand kann insgesamt der unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden.
- Der Unternehmer kann den Gegenstand in vollem Umfang in seinem nichtunternehmerischen Bereich belassen.
- Der Gegenstand kann im Umfang der tatsächlichen (ggf. zu schätzenden) unternehmerischen Verwendung seiner unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden.

Für eine Zuordnung zum unternehmerischen Bereich bedarf es weiterhin mindestens einer 10%-igen unternehmerischen Nutzung.

Wichtig ist, dass eine Zuordnungsentscheidung zum Unternehmensvermögen mit endgültiger Wirkung bis spätestens zum 31. Mai des Folgejahrs erfolgt sein muss. Die Frist gilt unabhängig von einer etwaigen verlängerten Abgabefrist für die Steuererklärung. Wird die Frist versäumt, ist im Zweifel eine spätere Zuordnung zum Unternehmensvermögen ausgeschlossen. Ein Vorsteuerabzug sowie gegebenenfalls eine Korrektur in späteren Jahren sind nicht mehr möglich.

Für Zuordnungen, die den Veranlagungszeitraum 2017 betreffen, muss bis zum 31. Mai 2018 eine Zuordnungsentscheidung erfolgt sein. Teilen Sie diese in Zweifelsfällen zur Sicherheit dem Finanzamt schriftlich mit. Sprechen Sie hierzu rechtzeitig Ihren Steuerberater an.

(Quelle: Bundesministerium der Finanzen)

### ***Erstattung der zu Unrecht abgeführten Umsatzsteuer in Bauträgerfällen***

Nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes schuldet (ausnahmsweise) der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer für an ihn erbrachte Bauleistungen, wenn er selbst Bauleistungen erbringt (sog. Übergang der Steuerschuldnerschaft). Der Bundesfinanzhof hat den Anwendungsbereich dieser Vorschriften deutlich eingeschränkt. Nach seiner Auffassung sind Bauträger für die von ihnen in Auftrag gegebenen Bauleistungen nicht Schuldner der Umsatzsteuer. Es ist also nach allgemeinen Grundsätzen abzurechnen: Der Auftragnehmer (z. B. Bauunternehmer) stellt seine Leistung dem Auftraggeber (Bauträger) brutto in Rechnung und führt die zu zahlende Umsatzsteuer selbst an das Finanzamt ab.

Die vom Bauträger in der Vergangenheit (i. d. R. vor dem 15. Februar 2014) zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer muss die Finanzverwaltung auf Antrag an den Bauträger erstatten. Entsprechende Umsatzsteuerfestsetzungen, auch bestandskräftige, sind zu ändern.

Die Finanzverwaltung will den Erstattungsanspruch nur auszahlen, wenn der Bauträger nachweist, dass er die Umsatzsteuer an den leistenden Bauunternehmer nachträglich gezahlt hat oder seinen Anspruch wirksam an das Finanzamt abtritt.

Das Finanzgericht München folgt dieser Auffassung nicht. Nach dessen Urteil haben Bauträger Anspruch auf Erstattung der nach alter Rechtslage zu Unrecht abgeführten Umsatzsteuer unabhängig von einer nachträglichen Zahlung oder Abtretungsanzeige.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### ***Kein Vorsteuerabzug aus einer Rechnung, die den Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung nicht angibt***

Wer von seiner zu zahlenden Umsatzsteuer die gezahlte Vorsteuer absetzen möchte, benötigt dafür eine den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnung. Zwingend enthalten muss die Rechnung u. a. den Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung. Ohne Angabe dieses Datums kann der Zeitraum nicht bestimmt werden, in dem die Vorsteuer abgezogen werden kann.

Im entschiedenen Fall enthielt eine Rechnung über Beratungsleistungen keine Angaben zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Der Rechnungsbetrag wurde am 29. Dezember in bar vom Konto des Leistungsempfängers abgeboben und am darauffolgenden 2. Januar auf das in der Rechnung angegebene Konto des Leistenden eingezahlt. Es war nicht ersichtlich, an welchem Tag, in welchem Jahr genau die Lieferung oder sonstige Leistung erbracht wurde. Dem Rechnungsempfänger stand folglich kein Vorsteuerabzugsrecht zu.

**Hinweis:** Eine ordnungsgemäße Rechnung kann noch bis zum Tag der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Finanzgericht vorgelegt werden.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts des Landes Sachsen-Anhalt)

### ***Haftung des Leistungsempfängers für vom Leistungserbringer nicht abgeführte Umsatzsteuer***

Hat ein Unternehmer bei Abschluss des Vertrags über seinen Eingangsumsatz Kenntnis davon oder hätte er sie nach der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns haben müssen, dass der Aussteller der Rechnung aus einem vorangegangenen Umsatz entsprechend seiner vorgefassten Absicht die ausgewiesene Umsatzsteuer nicht entrichtet hat, haftet der Leistungsempfänger für die nicht entrichtete Umsatzsteuer.

Das „Kennenmüssen“ muss sich im Rahmen eines konkreten Leistungsbezugs auf Anhaltspunkte beziehen, die für den Unternehmer den Schluss nahelegen, dass der Rechnungsaussteller bereits bei Vertragsschluss die Absicht hatte, die Umsatzsteuer nicht abzuführen. Ein steuerstrafrechtlich bedeutsames Verhalten des Rechnungsausstellers bei anderen Geschäftsvorfällen lässt nicht den sicheren Schluss auf die Absicht zu, auch bei zukünftigen Umsätzen die Umsatzsteuer zu hinterziehen. Den Leistungsempfänger treffen auch nicht allein deshalb erhöhte Sorgfaltspflichten, weil er Kenntnis von steuerstrafrechtlichen Ermittlungen gegen einen Vertragspartner hat. Die Voraussetzungen für eine Haftung muss das Finanzamt darlegen und beweisen.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### ***Zuflusszeitpunkt bei Arbeitslohn aus Beiträgen des Arbeitgebers zu einer Direktversicherung***

Arbeitslohn aus Beiträgen des Arbeitgebers zu einer Direktversicherung des Arbeitnehmers für eine betriebliche Altersversorgung fließt dem Arbeitnehmer dann zu, wenn der Arbeitgeber den Versicherungsbeitrag tatsächlich leistet. Auf die Erteilung einer Einzugsermächtigung zugunsten der Versicherung kommt es nicht an.

Arbeitnehmer und Arbeitgeber vereinbarten gegen Ende des Jahres 2010 eine Entgeltumwandlung und den entsprechenden Abschluss eines Direktversicherungsvertrags. Der Versicherungsschein wurde noch im Dezember 2010 ausgestellt. Die Versicherung zog den Jahresbeitrag von 4.440 € jedoch erst im Januar 2011 ein. Den Beitrag für das Jahr 2011 buchte der Versicherer vereinbarungsgemäß im Dezember 2011 ab. Der Arbeitgeber behandelte die Versicherungsbeiträge in seinen Lohnsteuer-Anmeldungen jeweils als steuerfreien Arbeitslohn. Das Finanzamt war der Ansicht, dass von dem insgesamt 2011 zugeflossenen Betrag (8.880 €) die Hälfte steuerpflichtig sei.

Der Bundesfinanzhof hat dies bestätigt. Ein Zufluss von Arbeitslohn liegt erst dann vor, wenn der Arbeitgeber den Versicherungsbeitrag tatsächlich an die Versicherung leistet. Soweit der Arbeitslohn den gesetzlich geregelten steuerfreien Betrag übersteigt, hier 4.440 €, ist er als sonstiger Bezug individuell zu versteuern.

### ***Arbeitnehmerhaftung: Kassiererin haftet nicht, wenn sie professionell betrogen wurde***

Eine Mitarbeiterin, die auf einen Betrug zum Nachteil ihres Arbeitgebers hereinfällt, muss ihm dafür nicht zwangsläufig haften. Dies geht aus einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Düsseldorf hervor.

Eine Tankstellenkassiererin, die nach ihrem Arbeitsvertrag nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz haftete, war Opfer einer sog. Spoofing-Attacke geworden. Beim Spoofing täuschen Betrüger eine falsche Identität vor. Im konkreten Fall gab sich ein erster Anrufer als Mitarbeiter einer Telefongesellschaft aus und behauptete, die in der Tankstelle vorhandenen Prepaid-Karten müssten ausgetauscht werden. Dazu sei es erforderlich, dass die Codes der Karten dem Systembetreiber der Tankstelle mitgeteilt würden. Ein Mitarbeiter dieser Firma werde sich später melden. Unmittelbar danach rief eine zweite Person, die sich als Mitarbeiter des Systembetreibers ausgab, bei der Tankstellenmitarbeiterin an, die daraufhin alle Prepaid-Karten in das System einscannete und dieser Person die dazugehörigen Codes telefonisch mitteilte. Anders als sonst erschien dabei im System kein Warnhinweis, Codes von Prepaid-Karten nicht am Telefon mitzuteilen. Durch Manipulationen hatten die Betrüger erreicht, dass bei ihren Anrufen in der Tankstelle im dortigen Display die Telefonnummern der von ihnen angeblich vertretenen Firmen erschienen. Eine Versicherungsgesellschaft ersetzte dem Arbeitgeber den entstandenen Schaden von rd. 4.000 €, wollte aber bei der Mitarbeiterin Rückgriff nehmen. Die Mitarbeiterin sei bei ihrem Arbeitsantritt darauf hingewiesen worden, Codes von Prepaid-Karten nicht am Telefon herauszugeben.

Das Gericht wies die Klage ab, weil die Kassiererin nicht grob fahrlässig gehandelt habe. Vielmehr sei sie Opfer eines professionellen Betrugs geworden.

### ***Fälligkeit des Arbeitslohns***

Eine Regelung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Arbeitgebers, nach der das Entgelt für die erbrachte Arbeitsleistung erst zwischen dem 15. und dem 20. des Folgemonats fällig ist, benachteiligt den Arbeitnehmer unangemessen und ist daher unwirksam.

Grundsätzlich ist die Vergütung nach Leistung der Dienste zu zahlen. Wird von diesem Grundsatz abgewichen, darf das nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Arbeitnehmers führen. Gerechtfertigt ist ein Abweichen zum Beispiel, wenn der Arbeitgeber die Vergütung monatlich neu berechnen muss und dem Arbeitnehmer vorher zumindest einen Abschlag zahlt. Dies lag im Urteilsfall jedoch nicht vor.

(Quelle: Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg)

### ***Gewährung der wöchentlichen Ruhezeit für Arbeitnehmer***

Jeder Arbeitnehmer hat pro Siebentageszeitraum Anspruch auf eine Mindestruhezeit von 24 Stunden zuzüglich der täglichen Ruhezeit von elf Stunden. Dabei muss die Mindestruhezeit nicht direkt auf einen Zeitraum von sechs aufeinanderfolgenden Arbeitstagen folgen. Im Hinblick auf die Festsetzung des Zeitpunkts, in dem die Ruhezeit zu gewähren ist, räumt die entsprechende EU-Richtlinie den Mitgliedstaaten Ermessen ein.

So entschied der Gerichtshof der Europäischen Union im Fall eines Angestellten in einem portugiesischen Casino, der zum Teil an sieben aufeinanderfolgenden Tagen gearbeitet hatte. Nach Beendigung seines Arbeitsvertrags verlangte er Schadensersatz, weil ihm die jeweils sieben Tage als Überstunden hätten vergütet werden müssen und ihm keine Ausgleichsruhezeit gewährt worden sei.

### ***Obergrenze für Kleinreparaturklausel im Gewerbemietrecht nicht erforderlich***

Eine Kleinreparaturklausel in einem gewerblichen Pachtvertrag ist auch dann wirksam, wenn diese keine Wertobergrenze für jede einzelne Reparatur enthält. Dies hat das Landgericht Darmstadt entschieden.

Die Verpächterin einer Gaststätte verlangte von der Pächterin die Zahlung von Reparaturkosten an der Heizungsanlage. Im Pachtvertrag war geregelt, dass der Pächter unter anderem die Kosten für Kleinreparaturen an Installationen für Elektrik, Wasser und Gas sowie der Heizungsanlage zu tragen hat, jedoch in einem Jahr nicht mehr als eine Monatspacht. Die monatliche Pacht betrug 1.500 € zuzüglich 500 € für die Wohnung des Wirts. Die Pächterin sah sich infolge der fehlenden Kostenbeschränkung für die einzelne Reparatur durch die Kleinreparaturklausel unangemessen benachteiligt. Die Benennung lediglich einer Jahreshöchstgrenze sei nicht ausreichend.

Nach Auffassung des Gerichts besteht ein Zahlungsanspruch der Verpächterin aus dem abgeschlossenen Pachtvertrag. Die Angabe einer jährlichen finanziellen Obergrenze bei Pachtverhältnissen über Gewerberaum im Rahmen einer Kleinreparaturklausel sei als ausreichend anzusehen. Die für Wohnraummietverhältnisse heranzuziehende Wertobergrenze komme vorliegend nicht zum Tragen.