

Ihre Steuerkanzlei informiert.

# SCHAUFENSTER STEUERN

## 11/2020

### Termine

Steuern und Sozialversicherung

### Akteneinsicht

Form und Ort richtet sich nach der FGO und nicht nach der DSGVO

### Chronische Erkrankung des zuständigen Bearbeiters

Anforderungen an die Büroorganisation

Sehr geehrte Mandantinnen, sehr geehrte Mandanten,

vorher ist nicht nachher, das weiß jedes Kind, und das gilt auch für die anschaffungsnahen Herstellungskosten nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Danach gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu den nur abschreibungsfähigen Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und ohne die Umsatzsteuer 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Aufwendungen, die vor dem Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums angefallen sind, sind nach Auffassung des FG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 13.11.2019, Az. 2 K 2304/17) nicht in diesen Drei-Jahres-Zeitraum einzubeziehen. Das klingt logisch, denn sie sind ja eben nicht nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt worden.

Ob vorher oder nachher war der Finanzverwaltung jedoch egal, weshalb sie mittels Nichtzulassungsbeschwerde vor den BFH zog. Mit Beschluss vom 28.04.2020 (Az. IX B 121/19) verwies dieser jedoch nur auf den Gesetzeswortlaut und das kleine Wörtchen "nach" und schmetterte die Nichtzulassungsbeschwerde ab.

Vor der Anschaffung des Grundstücks getätigte Aufwendungen sind daher nach den allgemeinen handelsrechtlichen Abgrenzungskriterien als Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand steuerlich zu berücksichtigen. Im Falle von Erhaltungsaufwand können sie daher dann auch sofort als Werbungskosten abgezogen werden, selbst wenn 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes überschritten sind.

Es bleibt abzuwarten, ob der Gesetzgeber hier mit einem Nichtanwendungserlass reagieren wird. Bis dahin wird sich die Gestaltung jedoch lohnen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative Lektüre.

Norbert Hönisch und Axel Klingner  
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Hönisch Ruben Klingner PartG mbB  
Katharinenstr. 18 , 10711 Berlin  
Telefon: +49 30 885 65 20  
[www.hrk-steuerberater.de](http://www.hrk-steuerberater.de) | [mail@hrk-steuerberater.de](mailto:mail@hrk-steuerberater.de)

## Impressum

Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH | Sitz der Gesellschaft: Havellandstraße 6-14, 68309 Mannheim | Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle | Telefon: 0621/ 8 62 62 62, Fax: 0621/8 62 62 63, E-Mail: [akademische.info@wolterskluwer.com](mailto:akademische.info@wolterskluwer.com) | Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim: 729500 | Umsatzsteuer-ID-Nummer: DE318 945 162

Verantwortlich für den Inhalt (nach § 55 Abs.2 RStV): Dr. Torsten Hahn, Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH, Havellandstraße 6-14, 68309 Mannheim | Internet: [www.akademische.de](http://www.akademische.de)  
Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr). Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

# Alle Steuerzahler

## Termine: Steuern und Sozialversicherung

10.11.

- Umsatzsteuer
- Lohnsteuer
- Kirchensteuer zur Lohnsteuer

Die dreitägige Zahlungsschonfrist endet am 13.11. für den Eingang der Zahlung.

16.11.

- Gewerbesteuer
- Grundsteuer

Die dreitägige Zahlungsschonfrist endet am 19.11. für den Eingang der Zahlung.

Zahlungen per Scheck gelten erst drei Tage nach Eingang des Schecks bei der Finanzbehörde (Gewerbesteuer und Grundsteuer: bei der Gemeinde- oder Stadtkasse) als rechtzeitig geleistet. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, muss der Scheck spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen

Fälligkeit der Sozialversicherungsbeiträge November 2020

Die Beiträge sind in voraussichtlicher Höhe der Beitragsschuld spätestens am drittletzten Bankarbeitstag eines Monats fällig. Für November ergibt sich demnach als Fälligkeitstermin der 26.11.2020.

## Akteneinsicht: Form und Ort richtet sich nach der FGO und nicht nach der DSGVO

Einsicht in Papierakten ist grundsätzlich nur in den Räumen eines Gerichts oder einer Behörde unter Aufsicht eines im öffentlichen Dienst stehenden Bediensteten möglich. Einen Rechtsanspruch auf die Übersendung von Akten oder die Überlassung vollständiger Kopien gebe es nicht, betont das Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg.

Form und Ort der Akteneinsicht werde durch § 78 Absätze 2 und 3 der Finanzgerichtsordnung (FGO) ausdrücklich geregelt. Danach werde den Beteiligten Einsicht in die in Papierform geführten Gerichtsakten und die dem Gericht vorgelegten Akten "in Diensträumen" gewährt. Kanzleiräume eines Rechtsanwalts seien keine Diensträume.

§ 78 Absatz 3 S. 2 FGO verpflichte das FG nicht, Behördenakten zu digitalisieren. Daher müsse das FG keine elektronische Fassung der in Papierform geführten Behördenakten herstellen und hierauf einen elektronischen Zugriff ermöglichen.

Aus Artikel 15 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ergebe sich auch kein Anspruch auf Übersendung von Aktenkopien. Dessen Anwendung im Finanzgerichtsverfahren normiere die FGO nicht. Dies entspreche Artikel 23 Absatz 1 Buchst. f DSGVO zum Schutz der Unabhängigkeit der Justiz und von Gerichtsverfahren. Die FGO gehe dem Datenschutzrecht und dem Auskunftsrecht aus Artikel 15 DSGVO vor.

Der Prozessbevollmächtigte einer Klägerin hatte beim FG beantragt, ihm Akteneinsicht durch Übersendung der vollständigen Akten im Original oder in Kopie in seine Kanzleiräume zu gewähren. Er verwies in seinem Antrag auf das "Gebahren" des Beklagten, der erst nach Aufforderung des Senats nach der mündlichen Verhandlung die Akten im Original vorgelegt hatte. Dies mache eine umfangreiche Recherche am Arbeitsplatz erforderlich. Eine solche sei ihm in einem Gericht weder möglich noch zumutbar. Bei den hamburgischen Gerichten gebe es auch keinen Kopierer für Externe. Die Klägerin beantragte außerdem die Übersendung vollständiger Kopien der Akten gemäß Artikel 15 DSGVO.

Das FG sah keine besonderen Gründe, die ausnahmsweise eine Aktenübersendung rechtfertigen könnten. Der Prozessbevollmächtigte könne dem FG allerdings nach Akteneinsicht an einem anderen Gericht oder einer Behörde eine Liste mit Aktenseiten, die er kopiert haben wolle, vorlegen. "Soweit nicht von vornherein ersichtlich wäre, dass die Klägerin bereits im Besitz entsprechender Kopien oder Mehrfertigungen ist, würde der Senat dem entsprechenden Wunsch der Klägerin vollumfänglich entsprechen."

Finanzgericht Baden-Württemberg, Beschluss vom 17.12.2019, 2 K 770/17

## Chronische Erkrankung des zuständigen Bearbeiters: Anforderungen an die Büroorganisation

Wer wegen einer chronischen Erkrankung in seiner Arbeitsfähigkeit eingeschränkt ist, muss sein Büro so organisieren, dass Fristen auch für den Fall eines plötzlich auftretenden Krankheitsschubes ordnungsgemäß gewahrt werden können (z.B. durch Bereithaltung eines Vertreters).



Unerlässliche Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Büroorganisation ist außerdem ein Fristenkontrollbuch oder eine vergleichbare Einrichtung, in der der Ablauf sämtlicher Fristen vermerkt und eine Frist erst nach Vornahme der zu ihrer Einhaltung erforderlichen Handlung gestrichen wird. Im so entschiedenen Fall war die Revision unzulässig und daher durch Beschluss zu verwerfen (§ 124 Abs. 1, § 126 Abs. 1 der Finanzgerichtsordnung – FGO –). Die Klägerin hatte die Revision nicht fristgemäß begründet; dem Antrag auf Wiedereinsetzung war nicht zu entsprechen. BFH-Beschluss vom 05. Mai 2020, XI R 33/19

### Anlegerschutz soll weiter verbessert werden

Die Bundesregierung will die Stabilität des Bankensektors weiter stärken sowie die Steuerzahler und Anleger besser schützen. Diesem Ziel dient der von der Regierung eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinien (EU) 2019/878 und (EU) 2019/879 zur Reduzierung von Risiken und zur Stärkung der Proportionalität im Bankensektor (BT-Drs. 19/22786). Zu den Maßnahmen dieses Risikoreduzierungsgesetzes gehören auch eine Erleichterung der Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen durch Darlehen sowie eine Beaufsichtigung von Förderbanken der Länder sowie der Landwirtschaftlichen Rentenbank nach nationalen Regelungen. Ein wichtiges Teilstück des Gesetzentwurfs sind die Maßnahmen zum Schutz der Steuerzahler und Kleinanleger vor Bankenrisiken. Krisenbedingte Verluste von Banken und von deren Investoren sollen nicht mehr vom Steuerzahler getragen werden. Große Banken sollen künftig Verlustpuffer von mindestens acht Prozent ihrer Bilanzsumme vorhalten müssen. Damit sollen im Krisenfall Verluste abgedeckt werden, heißt es in den Entwurf Mehr Schutz vor Verlusten erwartet die Regierung auch durch Änderungen im Anleihenbereich. Von Verlustrisiken besonders betroffene Anleihen wie Nachranganleihen sollen in Zukunft nur noch mit einer Stückelung von mindestens 50.000 Euro vertrieben werden dürfen. Diesem Regelungsvorschlag widerspricht allerdings der Bundesrat in seiner Stellungnahme, in der zwar ein besonderes Schutzbedürfnis für Privatanleger im Hinblick auf nachrangige Verbindlichkeiten als neue Anlageklasse als gerechtfertigt bezeichnet wird.

Für die im Gesetzentwurf vorgesehene Ausweitung der Mindeststückelung von 50.000 Euro im Wertpapierhandelsgesetz auch auf nachrangige Anleihen von Banken treffe dieses Argument hingegen nicht zu. Der Absatz entsprechender Produkte auch an Privatanleger sei bereits etabliert und stelle auch keine Besonderheit gegenüber den Nachranganleihen von Unternehmen anderer Branchen dar. Das Anlagespektrum für Privatanleger würde durch diese Regelung weiter verengt und die Möglichkeiten deutscher Kreditinstitute, Mittel zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen einzuwerben, würden gleichzeitig eingeschränkt. Auch europarechtlich sei keine Ausweitung der Mindeststückelung geboten.

In ihrer Gegenäußerung widerspricht die Bundesregierung den Ländern und erklärt, dass die Abwicklungsfähigkeit der Institute durch eine entsprechende Mindeststückelung verbessert werde. In der Vergangenheit habe sich gezeigt, dass es zu deutlich erschwerten Abwicklungen kommen könne, wenn entsprechende Instrumente in der Hand von Privatanlegern seien. Die Ausweitung der Mindeststückelung soll für Instrumente gelten, die nach dem 28.12.2020 begeben werden.

Mit dem Gesetzentwurf soll ferner die Aufsicht über Sicherungsfonds für Lebens- und Krankenversicherungen effektiver gestaltet werden. Damit werde ein verfahrenssicherer Prozess für den Fall gewährleistet, dass erstmalig der Bestand eines Lebens- oder Krankenversicherers auf einen Sicherungsfonds übertragen werden müsse.

Deutscher Bundestag, PM vom 01.10.2020

### Wohnflächendifferenz: Aufhebung der Grunderwerbsteuer

Der BFH entschied in einem jetzt veröffentlichten Urteil zum Anspruch auf Rückgängigmachung eines grunderwerbsteuerbaren Rechtsgeschäfts bei Wohnflächendifferenzen.

Wird nach abgeschlossenem und durchgeführtem Kauf- oder Werkvertrag über eine Wohnimmobilie die Nichtfestsetzung, Aufhebung oder Änderung der Grunderwerbsteuer auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG beantragt, so muss die Nichterfüllung von Vertragsbedingungen zivilrechtlich einen gesetzlichen oder vertraglichen Rechtsanspruch auf Rückgängigmachung des Grundstücksgeschäfts vermitteln, der einseitig und gegen den Willen des anderen am Grundstücksgeschäft Beteiligten erzwungen werden kann (Anschluss an BFH-Urteil vom 08.06.1988 – II R 90/86).



Ob ein solcher Rechtsanspruch besteht, richtet sich nach zivilrechtlichen Grundsätzen und ist im Besteuerungsverfahren in vollem Umfang zu prüfen. In Betracht kommen insbesondere die Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln des Vertragsgegenstandes. Eine Abweichung zwischen der vertraglich geschuldeten und der tatsächlichen Wohnfläche des Vertragsobjekts zu Lasten des Erwerbers kann einen Mangel begründen. Der Rechtsanspruch kann nach Ablauf von zwei Jahren nicht durch einen mit Rücksicht auf wirkliche oder vermeintliche Leistungsstörungen abgeschlossenen Vergleichsvertrag ersetzt oder geschaffen werden.

Ein in einer Wohnflächendifferenz liegender Mangel ist erst dann ein "schwerer Mangel", wenn die Differenz die Schwelle von 10 % überschreitet.

BFH, Urteil vom 19.2.2020, II R 4/18

### **Vollzeitige Bildungsmaßnahme: Bildungseinrichtung ist erste Tätigkeitsstätte**

Nach der Neuregelung des steuerlichen Reisekostenrechts zum Veranlagungszeitraum 2014 gilt auch eine Bildungseinrichtung, die außerhalb eines Dienstverhältnisses zum Zwecke eines Vollzeitstudiums oder einer vollzeitigen Bildungsmaßnahme aufgesucht wird, als erste Tätigkeitsstätte. Dies gilt auch dann, wenn die Bildungseinrichtung lediglich im Rahmen einer kurzzeitigen Bildungsmaßnahme besucht wird, wie der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden hat.

Seit dem Veranlagungszeitraum 2014 werden Auszubildende und Studierende, die eine Bildungseinrichtung dauerhaft aufsuchen, im Gegensatz zur früheren Rechtslage einem Arbeitnehmer steuerlich gleichgestellt, der eine erste Tätigkeitsstätte dauerhaft aufsucht. In diesen Fällen kann der Auszubildende/Studierende Aufwendungen für die Fahrten zur Bildungseinrichtung nur noch mit der Entfernungspauschale (0,30 Euro/Entfernungskilometer) und nicht mehr in tatsächlicher Höhe als Werbungskosten ansetzen. Auch der Abzug von Übernachtungskosten und Verpflegungsmehraufwendungen kommt nicht mehr nach Dienstreisegrundsätzen, sondern nur noch in Betracht, wenn der Steuerpflichtige am Lehrgangsort einen durch die Bildungsmaßnahme veranlassten doppelten Haushalt führt.

Der Kläger, der nicht in einem Arbeitsverhältnis stand, besuchte einen viermonatigen Schweißtechnikerlehrgang in Vollzeit. In Zusammenhang mit dem Lehrgang machte er unter anderem Kosten für eine Unterkunft am Lehrgangsort sowie Verpflegungsmehraufwendungen für drei Monate nach Dienstreisegrundsätzen als Werbungskosten geltend. Er verneinte die Gleichstellung mit einem Arbeitnehmer angesichts der Kürze der Lehrgangsdauer.

Dieser Auffassung folgte der BFH, wie schon zuvor das Finanzamt und das Finanzgericht, nicht. Die Dauer einer vollzeitigen Bildungsmaßnahme sei für die Einordnung einer Bildungseinrichtung als erste Tätigkeitsstätte im Sinne des neu gefassten § 9 Absatz 4 Satz 8 Einkommensteuergesetz unerheblich. Das Gesetz verlange keine zeitliche Mindestdauer der Bildungsmaßnahme. Erforderlich, aber auch ausreichend sei, dass der Steuerpflichtige die Bildungseinrichtung anlässlich der regelmäßig ohnehin zeitlich befristeten Bildungsmaßnahme nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit, das heißt fortdauernd und immer wieder (dauerhaft) aufsuche. Der Auszubildende/Studierende werde mithin einem befristet beschäftigten Arbeitnehmer gleichgestellt. Bundesfinanzhof, Urteil vom 14.05.2020, VI R 24/18

### **Abbruchkosten und Restwert: Nach räumlicher und zeitlicher Nutzung des abgebrochenen Objekts aufzuteilen**

Abbruchkosten und Restwert eines zuvor zeitweise vollständig fremdvermieteten und zeitweise teilweise selbst genutzten Gebäudes sind sowohl nach dem räumlichen als auch nach dem zeitlichen Nutzungsumfang aufzuteilen. Dies hat das Finanzgericht (FG) Münster im Zusammenhang mit Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entschieden. Die Klägerin erwarb im Dezember 2011 einen Bungalow, den sie zunächst vollständig vermietete. Nach dem Tod der Mieterin vermietete sie ab dem 01.09.2014 lediglich einen Teil des Objekts an eine neue Mieterin. Zwei Kellerräume überließ ihr Ehemann an eine AG, deren Vorstandsvorsitzender er war. Nachdem die Klägerin einen Kostenvoranschlag für ein Gebäudeabbruch eingeholt hatte, kündigte sie den Mietvertrag zum 31.10.2016. Die AG räumte die Kellerräume im Januar 2017 und der Abbruch erfolgte im März 2017. In der Folgezeit errichtete die Klägerin ein Mehrparteienhaus, das sie ausschließlich zur Einkünfteerzielung nutzte.



Die Klägerin machte den Restwert des Gebäudes, des Inventars sowie die Abbruchkosten im Streitjahr 2017 in vollem Umfang als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt kürzte den Werbungskostenabzug um den Anteil der nicht mitvermieteten Kellerräume.

Die Klage hatte Erfolg. Das FG Münster hat zunächst ausgeführt, dass dem Grunde nach neben den Abbruchkosten auch die Restwerte im Wege einer technischen oder wirtschaftlichen Abnutzung als Werbungskosten abzugsfähig seien. Sie seien vorrangig durch die bisherige Nutzung des Objekts veranlasst, weil es nicht in Abbruchabsicht erworben worden sei und auch noch kein vollständiger Verbrauch der Substanz eingetreten sei.

Die Aufteilung sei allerdings sowohl zeitanteilig als auch nach der Art der Nutzung flächenanteilig vorzunehmen. Maßgeblich sei die gesamte Nutzungsdauer des Objekts seit der Anschaffung durch die Klägerin von 57 Monaten. Hiervon entfielen 31 Monate auf eine vollständige Vermietung und die übrigen 26 Monate auf eine flächenmäßig anteilige Vermietung zu 78,4 Prozent. Dies führe zu einer privaten Veranlassung des Abbruchs von 9,8 Prozent. Nach den allgemeinen Grundsätzen zum Veranlassungsprinzip sei eine Veranlassung von unter zehn Prozent steuerlich unerheblich. Dementsprechend seien die Kosten in vollem Umfang abzugsfähig. Das FG hat die Revision zum Bundesfinanzhof zuzulassen. Finanzgericht Münster, Urteil vom 21.08.2020, 4 K 855/19 E

## Steuerbefreiung für E-Autos: Bundesrat gibt grünes Licht

Nach dem Bundestag hat am 09.10.2020 auch der Bundesrat die Verlängerung der zehnjährigen Steuerbefreiung für Elektrofahrzeuge gebilligt.

Reine Elektrofahrzeuge, die in der Zeit vom 18.05.2011 bis 31.12.2025 erstmals zugelassen wurden, sind damit weiterhin von der Kfz-Steuer befreit. Bisher galt die Befreiung nur für Zulassungen oder Umrüstungen bis Ende 2020. Die Befreiung ist bis zum 31.12.2030 befristet, um einen Anreiz für die frühzeitige Anschaffung eines Elektrofahrzeugs zu schaffen.

Für Verbrennungsmotoren orientiert sich die Kfz-Steuer künftig stärker am Schadstoff-Ausstoß der Fahrzeuge. Je nach Höhe der Emissionen steigt sie stufenweise von zwei bis auf vier Euro je Gramm Kohlendioxid pro Kilometer an.

Die Hubraum-Besteuerung bleibt als zweiter Tarif-Baustein unverändert bestehen. Allerdings gilt künftig für emissionsarme Pkw bis zum Schwellenwert von 95 Gramm Kohlendioxid je Kilometer ein neuer Steuerfreibetrag von 30 Euro. Fällt nur eine Steuer auf den Hubraum an, müssen Autobesitzer auch nur den über 30 Euro hinausgehenden Betrag zahlen. Diese Entlastung gilt für Autos, die ab Mitte Juni 2020 zugelassen wurden und ist bis Ende 2024 befristet. Soweit die Steuervergünstigung bei einem Halterwechsel noch nicht abgelaufen ist, wird sie dem neuen Halter gewährt.

Zur Entlastung des Mittelstands entfällt künftig die bisherige Sonderregel für die Besteuerung bestimmter leichter Nutzfahrzeuge bis 3,5 Tonnen, die sowohl der Personenbeförderung als auch dem Gütertransport dienen – wie zum Beispiel Kasten- oder Pritschenwagen.

Das Gesetz soll einen Beitrag dazu leisten, dass bis zum Jahr 2030 in Deutschland sieben bis zehn Millionen Elektrofahrzeuge zugelassen sind und die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter sinken – möglichst um 40 bis 42 Prozent, heißt es in der amtlichen Begründung.

Das Gesetz wird nun über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung vorgelegt und anschließend im Bundesgesetzblatt verkündet. Es soll am Tag darauf in Kraft treten.

Bundesrat, PM vom 09.10.2020

# Allgemeine Informationen

## Förderzeitraum für Baukindergeld wird bis 31.03.2021 verlängert

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat sieht vor, den bisher bis zum 31.12.2020 befristeten Förderzeitraum für die Gewährung des Baukindergeldes um drei Monate bis zum 31.03.2021 zu verlängern.

Hintergrund ist laut Ministerium, dass Familien mit Kindern, die Baukindergeld beantragen, bestimmte Fristen einhalten müssen, um Anspruch auf die Förderung zu erhalten. Aufgrund der Coronapandemie könnten diese viele Antragsteller nicht einhalten und zum Beispiel ihre Baugenehmigung beziehungsweise die Unterzeichnung des Kaufvertrages wie vorgesehen bis zum Jahresende 2020 erhalten. Die Antragsfrist für die Förderung ende unverändert am 31.12.2023.

Familien können zehn Jahre lang jährlich 1.200 Euro Baukindergeld je Kind erhalten. Einen Antrag auf Baukindergeld können Familien stellen, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.03.2021 (ursprünglich: 31.12.2020) ihren Kaufvertrag unterzeichnet beziehungsweise eine Baugenehmigung erhalten haben. Für nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben gilt, dass der frühestmögliche Baubeginn zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.03.2021 liegen muss. Die Anträge müssen innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie – online über das KfW-Zuschussportal – gestellt werden.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, PM vom 23.09.2020

## Grünes Licht für WEG-Reform: Anspruch auf Einbau privater E-Ladesäulen

Der Bundesrat hat am 09.19.2020 die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gebilligt, die der Bundestag Anfang September 2020 verabschiedet hatte. Damit gab er auch grünes Licht für den erleichterten Einbau privater Ladesäulen für Elektroautos.

Wohnungseigentümer und auch Mieter haben künftig einen Anspruch darauf, in der Tiefgarage oder auf dem Grundstück des Hauses eine Ladesäule zu installieren. Bisher scheiterte der Einbau häufig an der fehlenden Zustimmung der Miteigentümer oder Vermieter. Auf dieses Problem hatte der Bundesrat schon in der Vergangenheit hingewiesen – zuletzt im Oktober 2019. Nun hat der Bundestag diese Forderung der Länder in seinem Gesetzesbeschluss aufgegriffen.

Das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 wird darüber hinaus grundlegend reformiert und den Anforderungen der heutigen Zeit angepasst. Dazu gehört der leichtere barrierefreie Aus- und Umbau von Wohnungen sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz und zum Glasfaseranschluss – sofern sie auf eigene Kosten erfolgen. Die Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, vor allem für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen und energetischer Sanierung führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.

Wohnungseigentümer können künftig beschließen, dass eine Online-Teilnahme an den Versammlungen möglich ist. Gerade in der Corona-Krise hatte sich die Notwendigkeit gezeigt, auf eine verpflichtende Präsenz verzichten zu können.

Wohnungseigentümer erhalten mehr Rechte, unter anderem auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen und auf einen jährlichen Vermögensbericht des Verwalters. Dieser soll über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft geben. Weitere Schwerpunkte der Reform betreffen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums – bislang häufig Grund für zivilrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht.

Der Bundestag hat im Laufe seiner Beratungen einige Ergänzungen des ursprünglichen Regierungsentwurfs vorgenommen – diese betreffen unter anderem Vorgaben für den Sachkundenachweis eines zertifizierten Verwalters und Regeln zur Bestellung und Abberufung des Verwalters.

Nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten kann das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Es tritt überwiegend zum übernächsten Monatsbeginn in Kraft.

Bundesrat, PM vom 09.10.2020



### Vermieter eines Pkw-Stellplatzes haftet nicht für Fahrzeugschäden durch Baumharz

Die Mieterin eines Pkw-Stellplatzes ist mit ihrer Klage auf Ersatz von Schäden an ihrem Fahrzeug durch herabtropfendes Harz und Beseitigung des hierfür ursächlichen Baumes erfolglos geblieben. Weder liege ein Mangel der Mietsache vor noch bestehe für den Vermieter eine entsprechende Verkehrssicherungspflicht, das Herabtropfen von Harz zu verhindern, entschied das Landgericht (LG) Coburg. Ein Anspruch auf Beseitigung des Baumes bestehe ebenfalls nicht.

Die Klägerin war seit vielen Jahren Mieterin einer Wohnung sowie eines Pkw-Stellplatzes, der unter einem Baum gelegen war. Weil jetzt Harz von den Ästen des Baumes auf das Fahrzeug der Klägerin tropfte, verlangte sie von ihrem Vermieter Schadenersatz und Beseitigung des Baumes. Vor dem Amtsgericht (AG) Coburg argumentierte sie, wegen der über dem Stellplatz hängenden Äste und des herabtropfenden Harzes sei der Stellplatz zur vorgesehenen Verwendung, dem Abstellen von Fahrzeugen, nur eingeschränkt zu gebrauchen. Das AG Coburg wies die Klage ab. Die Klägerin könne weder Ersatz des behaupteten Schadens am Lack ihres Fahrzeuges noch die Beseitigung des Baumes verlangen. Eine mietvertragliche Verpflichtung des Beklagten, das Fahrzeug der Klägerin vor dem Baumharz zu schützen, bestehe nicht, weil die Parteien des Mietvertrages dies nicht gesondert vereinbart hätten. Auch sei der Stellplatz nicht deshalb mangelhaft, weil durch das Baumharz der dort abgestellte Pkw beschädigt wird. Das AG berücksichtigte weiter, dass der Baum schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war und die Klägerin dies auch wusste. Dass beim Parken unter einem Baum mit Laub- und Fruchtfall oder eben auch mit dem Absondern von Harz gerechnet werden muss, sei allgemein bekannt.

Auch eine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters zum Schutz der abgestellten Fahrzeuge vor herabtropfendem Harz sah das AG nicht gegeben. Zwar sei der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Mieter die Mietsache nutzen kann und dabei nicht ohne Grund geschädigt oder gestört wird. Gewisse Gefahren allerdings, die nicht durch menschliches Handeln oder Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten der Natur beruhen, müssen als unvermeidbar auf eigenes Risiko hingenommen werden. Für die Abwendung von Gefahren aus natürlichen Eigenschaften (zum Beispiel Herabfallen von Früchten) oder Naturgewalten bestehe daher keine Sicherungspflicht. Anders als bei herabstürzenden Ästen sei aber das Absondern von Harz eine natürliche Reaktion eines Baumes, sodass die Klage keinen Erfolg haben konnte. Der Beklagte sei auch nicht verpflichtet, den Baum, der auch gar nicht auf seinem Grundstück steht, zu beseitigen, so das AG abschließend.

Das Landgericht Coburg teilte die Auffassung des AG und wies die Berufung der Klägerin zurück.

Amtsgericht Coburg, Urteil vom 28.11.2019, 12 C 1657/19 sowie Landgericht Coburg, Beschlüsse vom 25.02.2020 und vom 07.04.2020, 33 S 1/20, rechtskräftig

### Wegen Trennung doch kein Mietvertragsschluss: Vermieter haben keinen Schadenersatzanspruch

Bewirbt sich ein Paar um eine Mietwohnung, schließt es dann aber doch keinen Mietvertrag ab, weil es sich zwischenzeitlich getrennt hat, so kann der Vermieter keinen Schadenersatz für entgangene Miete verlangen. Dies stellt das Amtsgericht (AG) München klar. Die Kläger hatten im August 2019 einen Immobilienmakler beauftragt, da sie eine Wohnung in München zum 01.10.2019 vermieten wollten. Die Beklagten bewarben sich per E-Mail vom 13.08.2019 auf diese Wohnung. Nach Durchführung von circa 60 Besichtigungen verblieben zwei Paare, die die Zustimmung der Kläger fanden, darunter die Beklagten. Die Kläger entschieden sich dafür, den Beklagten ein Vertragsangebot zu machen. Hierzu teilte der Makler ihnen telefonisch am 05.09.2019 mit, dass sie die Wohnung bekommen würden. Die Beklagten waren zu dieser Zeit im Urlaub, aus dem sie am 16.09.2019 wieder zurückkehrten. Dann sollte der Mietvertrag unterschrieben werden.





Zwischenzeitlich bereitete der Makler den schriftlichen Mietvertrag vor, holte die Unterschrift der Kläger ein und sagte den anderen Bewerbern ab. Zum Abschluss eines Mietvertrages kam es nicht, da die Beklagten während ihres Urlaubes festgestellt hatten, dass sie doch nicht mehr zusammenziehen wollten. Dies erfuhren die Kläger durch einen Telefonanruf des Maklers bei der Beklagten am 17.09.2019. Trotz neuerlicher Inserierung mit Besichtigungstermin am 20.09.2019 und Bezug zum 01.10.2019 konnte die Wohnung nicht zum 01.10.2019 vermietet werden. Das AG München wies die Klage auf Schadenersatz in Höhe der Oktobermiete ab.

Vor allem bei grundlosem Abbruch der Vertragsverhandlungen sowie bei schuldhafter Verhinderung der Wirksamkeit eines Vertrages könne zwar den einen Teil durchaus eine Haftung aus culpa in contrahendo für Aufwendungen treffen, die der andere Teil bereits in Erwartung des Vertragsabschlusses getätigt hatte und die sich jetzt infolge des Abbruchs der Verhandlungen oder aufgrund der Undurchführbarkeit des Vertrags als nutzlos erweisen. Hier hätten die Kläger aber schon nicht davon ausgehen können, dass der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzunehmen gewesen wäre. Denn die Beklagten hätten zu keinem Zeitpunkt einen Mietvertragsentwurf oder einen Mietvertrag in Händen gehabt. Ohne konkreten Mietvertrag sei es den Beklagten aber gar nicht möglich gewesen, die vertraglichen Verpflichtungen, die sie übernehmen würden, zu prüfen. Ohne Prüfung der konkreten Vertragsregeln könne keine Partei von einem sicheren Vertragsschluss ausgehen.

Das Vorliegen der Werbeannonce ersetzt laut AG München nicht ansatzweise den konkreten Vertragsentwurf. Ein

Kontrahierungszwang bestehe auch in einem angespannten Mietmarkt wie München ausdrücklich nicht. Dass zwei Mitmieter, die als Paar eine Wohnung anmieten wollen, vor Vertragsschluss im gemeinsamen Urlaub merken, dass sie nicht zusammenpassen und besser getrennte Wege gehen, sei ein ohne Weiteres jedem einleuchtender Grund, der den Abbruch von Vertragsverhandlungen rechtfertigt. Die Beklagten hätten auch nicht die Obliegenheit oder gar Rechtspflicht gehabt, aus dem Urlaub heraus die Klagepartei über den sich verschlechternden Beziehungszustand zu informieren.

Amtsgericht München, Urteil vom 14.07.2020, 473 C 21303/19, nicht rechtskräftig

### Beide Eltern Träger der ASS1-Veränderung: Dennoch kein Anspruch auf Sachleistung der Präimplantationsdiagnostik

Ein Anspruch auf die Sachleistung der Präimplantationsdiagnostik besteht auch nicht unter dem Gesichtspunkt der nunmehr durch § 2 Absatz 1 a Sozialgesetzbuch V (SGB V) umgesetzten so genannten Nikolaus-Rechtsprechung. Dies hebt das Sozialgericht (SG) Stuttgart hervor.

Die Kläger sind beide homozygote Träger der detektierten ASS1-Veränderung. Bedingt durch diese genetische Disposition besteht ein erhöhtes Risiko für ihre Nachkommen, an einer Stoffwechselerkrankung des Harnstoffzyklus mit schwerem Krankheitsbild und hoher Mortalität zu erkranken. Die Kläger beantragten bei der Beklagten die Durchführung der Präimplantationsdiagnostik (PID) als Sachleistung. Die Beklagte lehnte den Antrag ab. Hiergegen richtete sich die Klage, in der sich die Kläger unter anderem auf die so genannte Nikolaus-Rechtsprechung stützten.

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Ein Anspruch auf die gewünschte Leistung ergebe sich nicht aus § 27 Absatz 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 SGB V. Die Kläger seien zwar Träger der Krankheit Citrullinämie Typ I. Jedoch sei die PID keine auf die Besserung oder Behebung dieses Zustandes gerichtete Behandlung. Die PID ziele als Maßnahme nicht auf die Heilung oder Linderung dieses Leidens ab. Sie solle vielmehr dazu dienen, den Ausbruch einer zukünftigen Krankheit bei einem zukünftigen Nachkommen der Kläger zu verhindern.

Einem Anspruch aus § 27 a SGB V, der den Anspruch auf Maßnahmen der künstlichen Befruchtung regelt, stehe entgegen, dass die PID keine solche Maßnahme sei. Zweck der PID sei gerade nicht die Überwindung von Unfruchtbarkeit und die Herbeiführung einer Schwangerschaft.



Etwas Anderes ergebe sich schließlich auch nicht aus § 2 Absatz 1 a SGB V, wonach Versicherte mit einer lebensbedrohlichen oder regelmäßig tödlichen Erkrankung oder mit einer zumindest wertungsmäßig vergleichbaren Erkrankung, für die eine allgemein anerkannte, dem medizinischen Standard entsprechende Leistung nicht zur Verfügung steht, auch eine von § 2 Absatz 1 Satz 3 SGB V abweichende Leistung beanspruchen können, wenn eine nicht ganz entfernt liegende Aussicht auf Heilung oder auf eine spürbare positive Einwirkung auf den Krankheitsverlauf besteht. Die Norm könne hier schon deshalb keine Anwendung finden, weil keine Krankheit der Kläger behandelt werden solle. Insofern könne auch nicht auf die hypothetische Erkrankung des potenziellen Nachkommen abgestellt werden, da im Präimplantationsstadium der Embryo nicht als Versicherter oder Leistungsberechtigter angesehen werden könne. Darüber hinaus solle § 2 Absatz 1 a SGB V die Heilungschancen bei lebensbedrohlichen Krankheiten erhöhen. Es müsse eine Aussicht auf Heilung oder eine positive Einwirkung auf den Krankheitsverlauf bestehen. Demgegenüber diene die PID der Untersuchung und der Auslese von künstlich befruchteten Eizellen.

Sozialgericht Stuttgart, Gerichtsbescheid vom 03.04.2020, S 28 KR 1051/19

### Vormundschaft- und Betreuungsrecht: Reform für mehr Selbstbestimmung

Das Vormundschafts- und Betreuungsrecht soll reformiert werden. Das Bundeskabinett hat am 23.09.2020 einen entsprechenden Gesetzentwurf beschlossen. Die Regelungen beider Rechtsbereiche sollen neu strukturiert und der aktuellen Zeit angepasst werden. Der Mensch soll hierbei im Mittelpunkt stehen. Wie die Bundesregierung anmerkt, stammt das Vormundschaftsrecht in weiten Teilen noch aus dem Jahr 1896, das Betreuungsrecht sei 1992 eingeführt worden. Beim Vormundschaftsrecht soll künftig die zu betreuende Person im Mittelpunkt stehen. Die Erziehungsverantwortung des Vormunds wird deutlicher hervorgehoben. Zudem sollen die Rechte der Pflegepersonen gestärkt und die Vergütung der Vormundschaftsvereine eingeführt werden. Bisher enthält das Vormundschaftsrecht vor allem detaillierte Regelungen zur Vermögenssorge.

Auch das Betreuungsrecht soll grundlegend modernisiert werden. Ziel der Reform ist es laut Regierung, die Selbstbestimmung der betroffenen Menschen zu stärken. Zudem soll die Qualität der rechtlichen Betreuung verbessert und sichergestellt werden, dass eine Betreuung nur dann bestellt wird, wenn dies zum Schutz des betroffenen Menschen erforderlich ist. Dabei seien die Wünsche des Betreuten der zentrale Maßstab. Die Gesetzesänderungen sollen sicherstellen, dass die betroffene Person in sämtlichen Stadien des Betreuungsverfahrens besser informiert und stärker eingebunden wird.

Der Gesetzentwurf enthält außerdem eine Neuregelung zu Anerkennung, Aufgaben und finanzieller Ausstattung der Betreuungsvereine. Dadurch wird ihre unverzichtbare Arbeit bei der Begleitung und Unterstützung ehrenamtlicher Betreuer gestärkt und für die Zukunft eine verlässliche öffentliche Förderung durch Länder und Kommunen sichergestellt.

Ehegatten können sich in Fragen der Gesundheitsvorsorge nicht kraft Eheschließung gegenseitig vertreten. Dafür benötigen sie bisher eine Vorsorgevollmacht oder müssen zum Betreuer bestellt werden. Mit der Neuregelung sollen Ehegatten sich befristet auf drei Monate in Angelegenheiten der Gesundheitsvorsorge kraft Gesetzes gegenseitig vertreten können, wenn ein Ehegatte aufgrund von Bewusstlosigkeit oder einer Krankheit vorübergehend dazu nicht in der Lage ist.

Bundesregierung, PM vom 23.09.2020

### Ersatzzustellung durch Einlegen in den Briefkasten: tatsächlicher Zugang?

Die Regelung des § 180 Satz 3 ZPO, die den Zusteller bei der Ersatzzustellung durch Einlegen in den Briefkasten dazu verpflichtet, auf dem Umschlag des zuzustellenden Schriftstücks einen Vermerk über das Datum der Zustellung anzubringen, gehört zu den zwingenden Zustellungsvorschriften i.S. des § 189 ZPO. Der tatsächliche Zugang i.S. des § 189 ZPO setzt voraus, dass der Adressat das zuzustellende Schriftstück in den Händen hält. BFH, Beschluss vom 15.5.2020 - IX B 119/19