

# newsletter+++new

Ausgabe  
08.2014

**Erkens Gerow Schmitz Zeiss**

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater | Rechtsanwälte

# +++newsletter+++

## Termine August 2014

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>	11.8.2014	14.8.2014	8.8.2014
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	11.8.2014	14.8.2014	8.8.2014
Gewerbsteuer <sup>5</sup>	15.8.2014	18.8.2014	12.8.2014
Grundsteuer <sup>5</sup>	15.8.2014	18.8.2014	12.8.2014
Sozialversicherung <sup>6</sup>	27.8.2014	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; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> In Bundesländern, in denen der 15.8.2014 ein Feiertag ist, gilt der 18.8.2014 als Fälligkeitstermin mit einer Schonfrist 21.8.2014.

<sup>6</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 25.8.2014) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. 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 September 2014

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.9.2014	15.9.2014	5.9.2014
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.9.2014	15.9.2014	5.9.2014
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.9.2014	15.9.2014	5.9.2014
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.9.2014	15.9.2014	5.9.2014
Sozialversicherung <sup>5</sup>	26.9.2014	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 24.9.2014) 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. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

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.

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.

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. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

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.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1.1.2012:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
1.1. bis 30.6.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.1. bis 30.6.2013	-0,13 %	4,87 %	7,87 %
1.7. bis 31.12.2013	-0,38 %	4,62 %	7,62 %
1.1. bis 30.6.2014	-0,63 %	4,37 %	7,37 %
1.7. bis 31.12.2014	-0,73 %	4,27 %	7,27 %

### **Abzug nachträglicher Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Falle der nicht steuerbaren Veräußerung einer Immobilie**

Was passiert, wenn der Eigentümer einer vermieteten Immobilie diese nach Ablauf der so genannten Spekulationsfrist (nicht steuerbar) veräußert, der Veräußerungserlös aber nicht ausreicht, das zur Anschaffung der Immobilie aufgenommene Darlehen restlos zu tilgen?

Der Veräußerer darf auf das Anschaffungsdarlehen gezahlte nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen. Dieses gilt auch, wenn der Veräußerer zur Tilgung des restlichen Anschaffungsdarlehens ein Umschuldungsdarlehen aufnimmt. Voraussetzung ist aber immer, dass der Erlös aus der Veräußerung stets und in vollem Umfang zur Ablösung des Anschaffungsdarlehens verwendet wird.

**Hinweis:** Schon 2012 hatte der Bundesfinanzhof im Falle einer steuerbaren Immobilienveräußerung entschieden, dass der nachträgliche Schuldzinsenabzug zulässig ist.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Anerkennung eines Ehegattenarbeitsverhältnisses trotz unangemessen hohen Arbeitslohns**

Arbeitsverhältnisse zwischen Ehegatten können steuerrechtlich nur anerkannt werden, wenn sie ernsthaft vereinbart und entsprechend der Vereinbarung tatsächlich durchgeführt werden. Der schriftliche Arbeitsvertrag muss inhaltlich dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen. Der als Arbeitnehmer beschäftigte Ehegatte muss die vertraglich geschuldete Arbeitsleistung erbringen.

In einem vom Niedersächsischen Finanzgericht entschiedenen Fall beschäftigte ein Unternehmer seine Ehefrau als geringfügig entlohnte Bürogehilfin, sie erhielt 400 € pro Monat. Nach Auffassung der Finanzverwaltung war dies unangemessen hoch und sie berücksichtigte nur einen monatlichen Nettolohn von 200 €. Zu Recht, wie das Finanzgericht entschied.

Die Vereinbarung eines unangemessen hohen Arbeitslohns führt nach diesem Urteil nicht zur generellen Nichtanerkennung des Arbeitsverhältnisses. Wird ein Angehörigenarbeitsverhältnis dem Grunde nach anerkannt, ist der überhöhte unangemessene Arbeitslohn auf ein angemessenes Maß zu beschränken. Das „Übermaß“ ist der privaten Sphäre als Privatentnahme zuzuordnen.

## **Behandlung wiederkehrender Leistungen im Generationennachfolgeverbund**

Als Generationennachfolgeverbund wird das Verhältnis zwischen Eltern und ihren gesetzlich erb- und pflichtteilsberechtigten Abkömmlingen angesehen. Werden innerhalb eines derartigen Verbunds von einem Erben im Zusammenhang mit Vermögensübertragungen Rentenzahlungen an die Geschwister geleistet, ist davon auszugehen, dass es sich um Gleichstellungsgelder handelt.

Nur in besonderen Ausnahmefällen kann von Versorgungsleistungen ausgegangen werden. Sie können vorliegen, wenn das Versorgungsbedürfnis der zu versorgenden Person nachprüfbar im Vordergrund steht. Es reicht allein nicht aus, dass sich bei vereinbarten wiederkehrenden Leistungen Schwankungen in Bezug auf die Höhe der Leistungen durch ihre Abänderbarkeit gem. § 323 ZPO ergeben können.

Diese Beurteilung hat nach einem Beschluss des Bundesfinanzhofs dazu geführt, wiederkehrende Leistungen zwischen Geschwistern als Gleichstellungsgelder zu behandeln.

Im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge wurde dem Sohn ein Hof übertragen. In diesem Zusammenhang verpflichtete er sich, monatliche Zahlungen an seine beiden Schwestern bis zu deren Lebensende zu zahlen. Der Sohn war der Auffassung, dass es sich bei den von ihm zu leistenden Zahlungen um abzugsfähige „Dauernde Lasten“ handeln würde.

Das Gericht bestätigte die Auffassung des Finanzamts und behandelte die Zahlungen als nicht abzugsfähige Unterhaltsleistungen.

## **Betriebsaufgabeerklärung bei Verpachtung einer Apotheke im Ganzen**

Die Verpachtung eines Gewerbebetriebs führt nicht zwangsläufig zu einer Betriebsaufgabe. Hierzu muss gegenüber dem Finanzamt eine ausdrückliche Erklärung abgegeben werden, die eindeutig erkennen lässt, dass sich der Verpächter für eine Aufgabe des Betriebs entschieden hat.

Die Erbin einer Apotheke hatte in ihrer Einkommensteuererklärung 1998, die erst im Jahre 2000 beim zuständigen Finanzamt eingereicht wurde, die Überlassung der Apotheke an fremde Dritte als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklärt. Die Anlage GSE enthielt den Vermerk „Entnahme“.

Der Bundesfinanzhof hat zunächst klargestellt, dass eine Erklärung zur Betriebsaufgabe grundsätzlich nicht mit Rückwirkung abgegeben werden kann. Ob die in dem geschilderten Fall abgegebene Aufgabeerklärung auf den Zeitpunkt der Abgabe der entsprechenden Einkommensteuererklärung wirkt, kann so nicht abschließend beurteilt werden. Das Gericht muss im Wege der Auslegung ermitteln, zu welchem Zeitpunkt diese Erklärung wirkt.

## **Endgültige Verluste in EU-Betriebsstätten trotz Doppelbesteuerungsabkommen im Inland abzugsfähig**

Unterhält ein im Inland ansässiges Unternehmen eine Betriebsstätte in einem Land, mit dem ein Doppelbesteuerungsabkommen besteht, sind die dort erzielten Einkünfte nur dort zu versteuern. Verluste ausländischer Betriebsstätten können grundsätzlich auch nur mit dortigen Gewinnen verrechnet werden.

Wird aber eine in der Europäischen Union belegene Betriebsstätte aufgegeben und können dort entstandene Verluste nicht mehr mit dortigen positiven Einkünften verrechnet werden, führt dies zu einem endgültigen Verlust, der mit im Inland erzielten Einkünften ausgleichsfähig ist.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

## **Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei girosammelverwahrten Aktien**

Werden einbringungsgeborene Anteile an einer Kapitalgesellschaft veräußert, so gilt der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten die Anschaffungskosten übersteigt, als Veräußerungsgewinn. Als Anschaffungskosten gilt bei einbringungsgeborenen Anteilen der Wert, mit dem die Kapitalgesellschaft das eingebrachte Betriebsvermögen ansetzt. Für die Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist von den tatsächlichen Anschaffungskosten auszugehen; darum sind für jedes einzelne Wirtschaftsgut, also auch für jedes Wertpapier gleicher Gattung, die tatsächlichen Anschaffungskosten anzusetzen, sofern diese feststellbar sind. Auch nach Split der Aktien und ihrer Verwahrung im Girosammeldepot ist entscheidend, ob die veräußerten Aktien aufgrund objektiver Umstände, wie etwa den Vertragsunterlagen, bestimmbar sind. Im Fall veräußerter Aktien ergibt sich dies aus dem Hinweis auf die Aktiennummer, im Fall von GmbH-Anteilen durch den Hinweis auf die übergehenden GmbH-Anteile in der notariellen Urkunde.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Häusliches Arbeitszimmer bei einem Pool- bzw. Telearbeitsplatz**

Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers sind nur dann voll abzugsfähig, wenn im Arbeitszimmer der Mittelpunkt der beruflichen und betrieblichen Tätigkeit liegt. Ist dies nicht der Fall, sind Kosten bis zu 1.250 € abzugsfähig, wenn ansonsten kein beruflicher Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Steht ein sonstiger Arbeitsplatz zur Verfügung, sind Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer grundsätzlich nicht abzugsfähig.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte zwei Fälle zu entscheiden:

Im ersten Fall hatte ein Großbetriebsprüfer an der Dienststelle keinen festen Arbeitsplatz, sondern teilte sich für die vor- und nachbereitenden Arbeiten der Prüfungen mit sieben anderen Kollegen drei Arbeitsplätze (sog. Poolarbeitsplätze). In dem Fall sind die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer abzugsfähig, weil der Poolarbeitsplatz dem Steuerprüfer nicht in dem zur Verrichtung seiner gesamten Innendienstarbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung stand. Dies muss aber nicht bei jedem Poolarbeitsplatz so sein. Der BFH stellt klar, dass ein Poolarbeitszimmer ein anderer Arbeitsplatz sein kann und zwar dann, wenn bei diesem - anders als im Streitfall - aufgrund der Umstände des Einzelfalls (ausreichende Anzahl an Poolarbeitsplätzen, ggf. dienstliche Nutzungseinteilung etc.) gewährleistet ist, dass der Arbeitnehmer seine berufliche Tätigkeit in dem konkret erforderlichen Umfang dort erledigen kann.

Im zweiten Fall hatte sich ein Steuerzahler in seinem häuslichen Arbeitszimmer einen Telearbeitsplatz eingerichtet, an dem er gemäß einer Vereinbarung mit seinem Dienstherrn an bestimmten Wochentagen seine Arbeitsleistung erbrachte. Das Gericht versagte den Werbungskostenabzug für das häusliche Arbeitszimmer, weil der Telearbeitsplatz grundsätzlich dem Typus des häuslichen Arbeitszimmers entsprach und dem Steuerzahler an der Dienststelle auch ein anderer Arbeitsplatz „zur Verfügung stand“. Es war ihm weder untersagt, seinen dienstlichen Arbeitsplatz jederzeit und damit auch an den eigentlich häuslichen Arbeitstagen zu nutzen, noch war die Nutzung des dienstlichen Arbeitsplatzes in tatsächlicher Hinsicht in irgendeiner Weise eingeschränkt.

### **Erbengemeinschaft ist im Grunderwerbsteuerrecht selbstständiges Steuersubjekt**

Vereinigen sich durch eine Anteilsübertragung mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft in einer Hand, unterliegt die Anteilsübertragung der Grunderwerbsteuer, obwohl keine Grundstücke übertragen werden. Dies gilt auch, wenn die Anteile von einer Erbengemeinschaft erworben werden. Diese ist im Grunderwerbsteuerrecht (anders als im Einkommensteuerrecht) ein selbstständiges Rechtssubjekt.

Stockt die Erbengemeinschaft ihre Beteiligung später auf 100 % auf, unterliegt dieser Anteilserwerb nicht zusätzlich der Grunderwerbsteuer.

Beispiel:

A und B sind zu je 50 % an einer grundbesitzenden GmbH beteiligt. A verstirbt und wird von seinen Kindern S und T beerbt. Die Erbengemeinschaft erwirbt von B 47 % der Anteile hinzu. Ein Jahr später erwirbt sie die restlichen 3 %.

Der erste Anteilskauf unterliegt mit dem sog. Grundstücksbedarfswert der Grunderwerbsteuer, nicht jedoch der zweite Anteilskauf.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Mieter haftet bei Schlüsselverlust nur bei Austausch der Schließanlage**

Der Vermieter kann von einem Mieter, der einen Wohnungsschlüssel verloren hat, nur dann Schadensersatz für den Austausch der gesamten Schließanlage des Hauses verlangen, wenn diese auch tatsächlich ausgetauscht wird. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter einer Eigentumswohnung einen von zwei Hausschlüsseln verloren. Der Vermieter forderte deshalb beim Auszug des Mieters einen Kostenvorschuss für den Austausch der kompletten Schließanlage. Nach Auffassung des Gerichts muss ein Mieter beim Verlust von Schlüsseln einer Schließanlage grundsätzlich Schadensersatz leisten. Dieser kann auch den Austausch der Schließanlage umfassen, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein zu ersetzender Schaden liegt aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wurde.

### **Lieferung neuer Pocket-Bikes in einen anderen EU-Mitgliedstaat umsatzsteuerfrei**

Die Lieferung neuer Pocket-Bikes durch einen Unternehmer an Privatpersonen in einen anderen EU-Mitgliedstaat ist als Lieferung von Fahrzeugen in Deutschland von der Umsatzsteuer befreit. Pocket-Bikes sind Motorräder, Motorroller, Cross-Bikes und Quads in Miniaturausgabe. Es handelt sich um Fahrzeuge,



wenn sie einen Hubraum von mehr als 48 Kubikzentimetern oder eine Leistung von mehr als 7,2 Kilowatt haben. Sie sind auch zur Personenförderung bestimmt. Ob bei ihrer Nutzung ein sportlicher Zweck oder ein reines Freizeitvergnügen im Vordergrund steht, ist für die Definition als Fahrzeug entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung unerheblich.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Zuordnung eines gemischt genutzten Gebäudes zum Unternehmensvermögen muss bis spätestens zum 31. Mai des auf den Leistungsbezug folgenden Jahres erfolgen**

Nutzt ein Unternehmer ein Gebäude sowohl für den unternehmerischen als auch für den nichtunternehmerischen privaten Bereich, kann er das Gebäude ganz, im Umfang der unternehmerischen Nutzung oder gar nicht dem Unternehmensvermögen zuordnen. Die Zuordnung muss bis spätestens zum 31. Mai des auf den Leistungsbezug folgenden Jahres erfolgen. Dieses Zuordnungswahlrecht gilt sowohl für natürliche als auch für juristische Personen (z. B. GmbH). Nutzt der GmbH-Gesellschafter-Geschäftsführer das Gebäude teilweise für eigene Wohnzwecke, muss die GmbH deshalb eine Zuordnungsentscheidung vornehmen. Liegt diese bis zum 31. Mai des Folgejahres nicht vor, ist das Grundstück umsatzsteuerlich dem Privatvermögen zuzurechnen. Von der Zuordnung hängt der Umfang der abzugsfähigen Vorsteuern ab.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Mobilfunkanlage auf Wohneigentum bedarf der Zustimmung aller Eigentümer**

Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer.

Der Bundesgerichtshof gab dem Eigentümer einer Dachgeschosswohnung Recht, der bei der Entscheidung der Eigentümergeinschaft über die Anbringung einer Mobilfunkantenne überstimmt worden war. Nach Ansicht der Richter ist das Anbringen einer Mobilfunkanlage eine bauliche Veränderung, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Wegen des allgemein bekannten wissenschaftlichen Streits darüber, ob von Mobilfunkanlagen gesundheitliche Gefahren für Menschen ausgehen und der sich daraus ergebenden Befürchtungen besteht zumindest die ernsthafte Möglichkeit, dass sich der Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen mindert. Dies ist eine Beeinträchtigung, die ein verständiger Wohnungseigentümer nicht ohne Zustimmung hinnehmen muss. Unerheblich für die Beurteilung des Konflikts ist, ob die geplante Anlage die einschlägigen Grenzwerte für Strahlenimmissionen einhält.

### **Kein Maklerlohn bei wirtschaftlich wesentlicher Abweichung des nachgewiesenen vom abgeschlossenen Geschäft**

Dem Makler steht eine Vergütung nur zu, wenn der beabsichtigte Vertrag zustande kommt. Führt die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags mit anderem Inhalt, so entsteht kein Anspruch auf Maklerlohn, es sei denn, dass der Kunde mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag wirtschaftlich denselben Erfolg erzielt.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte ein Makler ein bebautes Grundstück nachgewiesen, wobei die Kaufpreisangabe im Nachweis ganz wesentlich durch den Wert des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes bestimmt wurde. Tatsächlich verkauft wurde die Immobilie dann zu einem Preis von weniger als 50 % des vom Makler erbrachten Nachweises, weil dem aufstehenden Gebäude keinerlei Wert beigemessen wurde. Dabei hatte der Verkäufer wirtschaftlich sogar die Abbruchkosten zu tragen, da diese vom reinen Grundstückswert abgezogen worden waren.

Das Gericht sah deshalb den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht mehr als wirtschaftlich gleichwertig zu dem vom Makler nachgewiesenen möglichen Grundstücksgeschäft an und wies die Klage auf Zahlung des Maklerlohns ab.

### **Schadensersatz wegen eines Überspannungsschadens gegenüber dem Stromnetzbetreiber**

Führt eine übermäßige Überspannung zu Schäden an üblichen Verbrauchsgeräten, liegt ein Fehler des Produkts Elektrizität vor. Hersteller des Produkts Elektrizität ist der Betreiber des Stromnetzes, wenn er Transformationen auf eine andere Spannungsebene, z. B. in die so genannte Niederspannung für die Netzanschlüsse für Letztverbraucher, vornimmt. Dabei ist das Produkt Elektrizität erst mit der Lieferung des Netzbetreibers über den Netzanschluss an den Anschlussnutzer in den Verkehr gebracht.

Mit diesen Leitsätzen hat der Bundesgerichtshof den Betreiber eines kommunalen Stromnetzes zum Ersatz der Schäden an üblichen Verbrauchsgeräten als Folge einer übermäßigen Überspannung verurteilt.

### **Rechtliche Hinweise**

Der EGSZ - Newsletter fasst regelmäßig Gesetzesänderungen, Urteile, Verwaltungsanweisungen oder sonstige, für Sie interessante Informationen zusammen und gibt diese auszugsweise wieder. Der EGSZ - Newsletter erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir bitten daher ausdrücklich darum, vor einer Anwendung der Inhalte des EGSZ - Newsletters im konkreten Fall mit uns Rücksprache zu halten, da wir eine Haftung für die auszugsweise Darstellung nicht übernehmen können. Für weitergehende Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.