JMS PARTNER
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

JMS PARTNER
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater
Josifescu · Müll · Stöger
Partnerschaft

Jeschkenstraße 13
D-82538 Geretsried
Telefon 08171-9301-0
Telefax 08171-9301-22
kanzlei@jms-partner.de
www.jms-partner.de

Diplom-Kaufmann
Diplom-Ingenieur (FH)
MICHAEL JOSIFESCU
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Diplom-Betriebswirt (FH)
FRANZ STÖGER
Wirtschaftsprüfer Steuerberater

DAS ENTSCHEIDENDE

Informationen aus dem Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Geplante Änderungen bei der Mietpreisbremse
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung
3. Architektenvertrag – außerordentliche Kündigung
4. Widerruf einer Dienstwagenüberlassung aus wirtschaftlichen Gründen
5. Arztbesuch während der Arbeitszeit
6. Beratungspflicht einer Versicherung bei Prämienfreistellungsverlangen
7. Kein versicherter Wegeunfall trotz gewöhnlicher Wegstrecke zur Arbeit
8. Unterhaltsvorschuss für Kinder Alleinerziehender

1. Geplante Änderungen bei der Mietpreisbremse

Nach dem Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes sollen die Regelungen der Mietpreisbremse transparenter und wirksamer werden. Künftig müssen Vermieter den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert und schriftlich darüber informieren, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt, wenn sie eine deutlich höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Nur wenn der Vermieter diese Auskunft erteilt, kann er sich auf die Ausnahme berufen. Nach dem Gesetz zur Mietpreisbremse dürfen die **Mieten nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen.

Ausnahmen davon gelten für die Vermietung von Neubauten und die Erstvermietung nach einer umfassenden Sanierung. Ebenso wenn der Vermieter zuvor eine Miete erzielte, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Er genießt dann grundsätzlich Bestandsschutz und kann weiter die Vormiete verlangen. Bezugspunkt für die vom Vermieter mitzuteilende Vormiete ist der Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses. Dabei genügt die bloße Angabe der Höhe der vorherigen Miete. Der Mieter kann gegebenenfalls weitere Auskünfte aus dem Vormietverhältnis verlangen, etwa einen Nachweis über die Höhe der Vormiete.

Für die **Rückforderung zu viel gezahlter Miete** genügt zukünftig eine einfache Rüge – etwa der Satz „Ich rüge die Höhe der Miete". Der Mieter muss nicht mehr darlegen, warum die verlangte Miete seines Erachtens nach zu hoch ist.

In angespannten Wohnungsmärkten werden die Kosten der Modernisierung, die der Eigentümer auf den Mieter umlegen kann, für zunächst fünf Jahre von 11 % auf 8 % pro Jahr gesenkt. Es gilt zudem eine **sog. absolute Kappungsgrenze: Der Vermieter darf die Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als 3 € pro m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.**

Ferner zählt das Mietrechtsanpassungsgesetz Tatbestände auf, die ein bewusstes Herausmodernisieren nahelegen:

» Mit der angekündigten baulichen Veränderung wird nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung begonnen oder diese wird begonnen und ruht dann mehr als zwölf Monate.
» Mit der angekündigten zu erwartenden Mieterhöhung würde sich die Monatsmiete mindestens verdoppeln.
» Die Baumaßnahme wird in einer Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Das Gesetz muss noch den Bundestag passieren und soll bis spätestens 1.1.2019 in Kraft treten.

2. Übertragung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 22.8.2018 entschiedenen Fall wurde vom Vormieter an den neuen Mieter im Januar 2009 eine nicht renovierte Wohnung mit Gebrauchsspuren übergeben. Der vom Vermieter verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.

Bei der Übernahme hatten der Nachmieter und der Vormieter eine „Renovierungsvereinbarung" getroffen. Nach dieser Vereinbarung hatte der Mieter von dem Vormieter einige Gegenstände übernommen, sich zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtet und sich zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die der Vermieter als mangelhaft ansah. Er beauftragte daraufhin einen Malerbetrieb und verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Die Richter des BGH kamen zu der Entscheidung, dass eine Formularklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, auch dann unwirksam ist, wenn der Mieter sich durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Eine solche Vornahmeklausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

3. Architektenvertrag – außerordentliche Kündigung

Die Kündigung eines Architektenvertrages aus wichtigem Grund setzt voraus, dass die Vertragsfortsetzung für den Besteller unzumutbar ist. Ein wichtiger Grund ist unter anderem dann anzunehmen, wenn der Auftragnehmer das für den Bau- oder Architektenvertrag als eines auf Kooperation der Vertragspartner angelegten Langzeitvertrags vorauszusetzende Vertrauensverhältnis durch sein schuldhaftes Verhalten derart empfindlich stört, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und dem Auftraggeber die Vertragsfortsetzung nicht mehr zumutbar ist. Die Kündigung des Architektenvertrages aus wichtigem Grund führt dazu, dass der Architekt (nur) Honorar für erbrachte Leistungen verlangen kann.

Folgender Sachverhalt lag dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg zugrunde: Ein Bauherr beauftragte eine Architektin mit dem Neubau eines Einfamilienhauses. Im Laufe der Bauphase stellte sich heraus, dass die Ausführungsplanung nicht mit der Baugenehmigung übereinstimmte.

Ein geplanter Lichtschacht sollte bis an die Grundstücksgrenze herangehen. Laut Genehmigung war nur eine Breite von 1 m vorgesehen. Bei der Garage war eine Höhe von 3 m genehmigt und nicht wie ausgeführt 4 m. Die Architektin hatte des Weiteren noch eine West- und eine Ostterrasse geplant. Dafür lag gar keine Genehmigung vor. Der Bauherr kündigte den Architektenvertrag daraufhin außerordentlich.

4. Widerruf einer Dienstwagenüberlassung aus wirtschaftlichen Gründen

Die arbeitsvertraglich eingeräumte Möglichkeit, einen vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Dienstwagen auch für Privatfahrten nutzen zu dürfen, ist eine zusätzliche Gegenleistung für die geschuldete Arbeitsleistung.

Wird diese Gegenleistungspflicht im Rahmen eines Formulararbeitsvertrages unter einen Widerrufsvorbehalt gestellt, bedarf es einer näheren Beschreibung des Widerrufsgrundes, der auch das Interesse des Arbeitnehmers an der Beibehaltung der Leistung berücksichtigt.

Eine Vertragsklausel, die den Arbeitgeber u. a. berechtigt, die Dienstwagengestellung „aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens" zu widerrufen, ist ohne nähere Konkretisierung des aus dieser Richtung kommenden Widerrufsgrundes zu weit gefasst. Nicht jeder Grund, der wirtschaftliche Aspekte betrifft, ist ein anzuerkennender Sachgrund für den Entzug der Dienstwagennutzung und der damit verbundenen privaten Nutzungsmöglichkeit. Für den Arbeitnehmer ist es typisierend betrachtet unzumutbar, die Entziehung hinzunehmen, wenn der Dienstwagen für die auszuübende Tätigkeit gebraucht wird und kostengünstigere Alternativen nicht vorhanden sind.

5. Arztbesuch während der Arbeitszeit

Grundsätzlich ist ein Arztbesuch nicht bereits dann notwendig, wenn der behandelnde Arzt einen Arbeitnehmer während der Arbeitszeit zur Behandlung oder Untersuchung in seine Praxis bestellt. Der Arbeitnehmer muss versuchen, die Arbeitsversäumnis möglichst zu vermeiden. Hält der Arzt außerhalb der Arbeitszeit Sprechstunden ab und sprechen keine medizinischen Gründe für einen sofortigen Arztbesuch, muss der Arbeitnehmer die Möglichkeit der Sprechstunde außerhalb der Arbeitszeit wahrnehmen.

Ein Fall unverschuldeter Arbeitsversäumnis liegt bei einem Arztbesuch vor, wenn der Arbeitnehmer von einem Arzt zu einer Untersuchung oder Behandlung einbestellt wird und der Arzt auf terminliche Wünsche des Arbeitnehmers keine Rücksicht nehmen will oder kann.

6. Beratungspflicht einer Versicherung bei Prämienfreistellungsverlangen

Ein Lebensversicherungsvertrag wird nur dann in eine beitragsfreie Versicherung umgewandelt, wenn ein klares und eindeutiges endgültiges Umwandlungsverlangen des Versicherungsnehmers erkennbar ist.

Ein wirksames Umwandlungsverlangen hat zur Folge, dass sich der Versicherungsschutz auf die beitragsfreie Versicherungssumme beschränkt. In Höhe des darüber hinausgehenden Betrags erlischt die Versicherung. Die Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung kann grundsätzlich nur mit Zustimmung des Versicherers wieder rückgängig gemacht werden. Das auf eine solche Umwandlung gerichtete Freistellungsverlangen des Versicherungsnehmers ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung mit rechtsgestaltender Wirkung. Eine Annahme durch den Versicherer ist nicht erforderlich.

Im Interesse der Klarheit über Bestand und Umfang des Versicherungsschutzes kann ein wirksames Umwandlungsverlangen des Versicherungsnehmers deshalb nach ständiger höchst- und obergerichtlicher Rechtsprechung nur dann als wirksam gestellt angesehen werden, wenn sich aus der Erklärung klar und eindeutig der Wille ergibt, dass die Versicherung in eine prämienfreie umgewandelt werden soll.

Wenn ein Versicherungsnehmer gegenüber dem Lebensversicherer den Wunsch äußert, die Versicherung wegen einer vorübergehenden Einkommenslosigkeit auf die Dauer von zehn Monaten beitragsfrei zu stellen, kann dies nicht als Antrag auf Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung, sondern nur als Antrag, die Versicherung für kurze Zeit zum Ruhen zu bringen, verstanden werden.

Der Wunsch eines Versicherungsnehmers auf vorübergehende Prämienfreistellung kann eine Beratungspflicht der Versicherung begründen. Hat der Versicherer den Wunsch des Versicherungsnehmers auf vorübergehende Prämienfreistellung als Antrag auf Umwandlung in eine prämienfreie Versicherung gewertet und den Versicherungsnehmer nicht auf die Folgen hingewiesen, haftet er aus positiver Forderungsverletzung.

7. Kein versicherter Wegeunfall trotz gewöhnlicher Wegstrecke zur Arbeit

In der gesetzlichen Unfallversicherung ist auch das Zurücklegen des mit der versicherten Tätigkeit zusammenhängenden unmittelbaren Weges zum Arbeitsplatz versichert (sog. „Wegeunfall"). Trotzdem ist nicht automatisch jeder Unfall auf dem Arbeitsweg ein Wegeunfall. Wenn der Versicherte mehrere Stunden früher als gewöhnlich von zu Hause losfährt, um noch private Besorgungen zu erledigen, fehlt es am erforderlichen Zusammenhang mit der versicherten beruflichen Tätigkeit, auch wenn sich der Unfall auf der gewöhnlichen Strecke ereignet.

Dieser Entscheidung des Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 29.6.2018 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Arbeitnehmer hatte am Unfalltag um 13.30 Uhr Arbeitsbeginn, fuhr mit dem Motorroller aber schon um 9.30 Uhr los, weil er auf dem Weg zur Arbeit noch zu einem Waschsalon auf dem Weg wollte, um Kleidung zu waschen. Die übliche Fahrtzeit zur Arbeit betrug ca. 25–30 Minuten. Auf der Wegstrecke seines gewöhnlichen Arbeitswegs, noch vor Erreichen der Wäscherei, erlitt er bei einem Verkehrsunfall ein Schädel-Hirn-Trauma und Knochenbrüche und musste mehrere Wochen im Krankenhaus behandelt werden.

Die Unfallversicherung lehnte die Anerkennung eines Arbeitsunfalls ab, da der Versicherte nur wegen des geplanten Zwischenstopps am Waschsalon so früh losgefahren ist. Der Versicherte machte geltend, er hatte u. a. Dienstkleidung reinigen wollen, weil er davon ausging, dass Dienstkleidungspflicht besteht. Auf einem Kleidungsstück befand sich ein Logo seines Arbeitsgebers. Auf Nachfrage des Gerichts teilte jedoch der Arbeitgeber mit, dass für den Versicherten seit Jahren keine Dienstkleidungspflicht besteht.

8. Unterhaltsvorschuss für Kinder Alleinerziehender

Einen Anspruch auf Unterhaltsvorschuss haben Kinder von Alleinerziehenden, die keinen oder keinen regelmäßigen Unterhalt von dem anderen Elternteil erhalten. Eine Einkommensgrenze des alleinerziehenden Elternteils gibt es nicht. Hat der Antragsteller erneut geheiratet, besteht kein Anspruch auf Unterhaltsvorschuss. Die Zahlung erfolgt monatlich und kann rückwirkend längstens für den Monat vor Antragstellung beantragt werden.

Seit dem 1.7.2018 gilt:

- Bis zur Vollendung des 12. Lebensjahres (12. Geburtstag) können Kinder ohne zeitliche Einschränkung Unterhaltsvorschuss erhalten.
- Kinder im Alter von zwölf Jahren bis zum vollendeten 18. Lebensjahr können ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen Unterhaltsvorschuss erhalten.

Die Höhe beträgt:

- für Kinder bis zu 5 Jahren: 154 €/Monat,
- für Kinder von 6 Jahren bis 11 Jahren: 205 €/Monat,
- für Kinder von 12 Jahren bis 17 Jahren: 273 €/Monat.

Der Unterhaltsvorschuss stellt keine Entlastung des säumigen Elternteils dar, sondern ist eine Vorleistung des Staates. Aufgrund der Tatsache, dass die sog. Rückgriffquote 2017 bei nur knapp 20 % lag, plant die Bundesregierung künftig effektiver als bisher das Geld einzufordern.

Basiszinssatz:
(§ 247 Abs. 1 BGB)

seit 1.7.2016 = –0,88 %; 1.1.2015 – 30.6.2016 = –0,83 %; 1.7.2014 – 31.12.2014 = –0,73 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: http://www.bundesbank.de und dort unter „Basiszinssatz".

Verzugszinssatz:
(§ 288 BGB seit 1.1.2002)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:	Basiszinssatz + 5-%-Punkte
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern	
(abgeschlossen bis 28.7.2014):	Basiszinssatz + 8-%-Punkte
(abgeschlossen ab 29.7.2014):	Basiszinssatz + 9-%-Punkte
	zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex: 2010 = 100

2018: Juli = 111,6; Juni = 111,3; Mai = 111,2; April = 110,7; März = 110,7; Februar = 110,3; Januar = 109,8
2017: Dezember = 110,6; November = 109,9; Oktober = 109,6; September = 109,6; August = 109,5; Juli = 109,4; Juni = 109,0; Mai = 108,8; April =109,0; März = 109,0

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: http://www.destatis.de – Zahlen und Fakten – Konjunkturindikatoren

Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann!
Eventuelle Änderungen, die nach Ausarbeitung dieses Schreibens erfolgen, werden erst in der nächsten Ausgabe berücksichtigt.
Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.