SCHILD U. PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbH u. Co. KG

Liebe Mandanten,

Ostern - das ist schon mehr als ein verlängertes Wochenende im April mit ein bisschen Schulferien drumherum. Es ist der erste starke Frühlingsbote, man teilt die Freude der Kinder und naschen ist an diesen Tagen auch uns Erwachsenen eindeutig erlaubt. Genau in diese kindliche Freude des Osterfestes sollten wir uns an diesen Tagen fallen lassen. Die im übertragenen Sinne knifflige Ostereiersuche geht dann noch lange genug nach den Feiertagen weiter – aber dafür haben sie uns, wir helfen Ihnen.

Wir wünschen Ihnen von Herzen frohe Ostern,

Ihr Team Schild und Partner

IMPRESSUM

Sitz
Dr.-Gessler-Str. 6
93051 Regensburg
Telefon 0941 30748-0
Telefax 0941 30748-40
info@schildundpartner.de
www.schildundpartner.de

Zweigniederlassungen
Friedrich-Ebert-Str. 57
92421 Schwandorf
Telefon 09431 3790-0
Telefax 09431 3790-20

Industriestraße 6e
92431 Neunburg vorm Wald
Telefon 09672 9229-0
Telefax 09672 9229-44

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Kffr. Sonja Dietl, StBin
Dipl.-Kfm. Michael Mieschala, StB
Dipl.-Kffr. Silvia Reiser, WPin/StBin

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm. Ludwig M. Schild, WP/StB

V.i.S.d.P.:
Frau Silvia Reiser, Chefredaktion

Bilder und Layout:
Agentur Oberpfalz Media GmbH & Co. KG ,
Andreas Huber; www.oberpfalz-media.de
Titelbild: ©drubig-photo - stock.adobe.com

Copyright:
Alle Artikel und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Abdruck ganzer oder Auszüge der Artikel oder Verwendung der Bilder nur nach vorhergehender schriftlicher Genehmigung.

Haftung:
Wir übernehmen keine Haftung für mündlich oder telefonisch erteilte Auskünfte. Wir sind ausschließlich auf Basis unserer aktuellen Allgemeinen Geschäftsbedingungen tätig. www.schildundpartner.de/AGB.pdf

HINWEIS ZUM BUNDESDATENSCHUTZGESETZ
Wir weisen Sie darauf hin, dass Ihre personenbezogenen Daten gemäß den Vorschriften des BDSG von uns erhoben, genutzt und gespeichert werden.

SCHILD U. PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbH u. Co. KG

MANDANTENBRIEF April 2019

INHALT

4_Termine Arpil 2019

5_Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

6_Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2016

7_Termine Mai 2019

8_Durchführung von Produktschulungen ist keine unterrichtende Tätigkeit

9_Keine pauschalen Kilometersätze für Fahrtkosten bei auswärtiger Tätigkeit und Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel

9_Anforderungen an Leistungsbeschreibung in einer Rechnung

10_Notärztliche Bereitschaftsdienste sind umsatzsteuerfrei

11_Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs bei der Grunderwerbsteuer

12_Arbeitsunfall durch Sturz in der eigenen Wohnung auf dem Weg zum Homeoffice

12_Eigentümergemeinschaft darf einheitlichen Einbau und Wartung von Rauchmeldern beschließen

13_Erlass von Säumniszuschlägen im Billigkeitsverfahren

14_Schimmelrisiko kein Grund für Mietkürzung

TERMINE UND ALLGEMEINES

Termine Arpil 2019

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung[1]	Scheck[2]
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag[3]	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer[4]	10.04.2019	15.04.2019	05.04.2019
Sozialversicherung[5]	26.04.2019	entfällt	entfällt

[1] Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldungszeitraum 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.

[2] 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.

[3] Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

[4] Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

[5] 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 der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.04.2019, 0 Uhr) vorliegen. 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.

TERMINE UND ALLGEMEINES

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, neun 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 Halbjahrs.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2016:

Zeitraum	*Basiszinssatz*	*Verzugszinssatz*	*Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung*
01.01. bis 30.06.2016	-0,83 %	4,17 %	8,17 %*
01.07. bis 31.12.2016	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2019	-0,88 %	4,12 %	8,12 %

Im ***Geschäftsverkehr*** gilt insbesondere Folgendes:

- Vertragliche Vereinbarung von ***Zahlungsfristen*** ist grundsätzlich nur noch bis maximal 60 Kalendertage (bei öffentlichen Stellen als Zahlungspflichtige maximal 30 Tage) möglich.
- Zahlungsfrist beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt des Empfangs der Gegenleistung.
- Erhöhung des ***Verzugszinssatzes*** von acht auf neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.
- Anspruch auf Verzugszinsen: Bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist ab dem Tag nach deren Ende, ansonsten 30 Tage nach Rechnungszugang bzw. 30 Tage nach dem Zeitpunkt des Waren- oder Dienstleistungsempfangs.
- ***Mahnung*** ist ***entbehrlich***: Der Gläubiger kann bei Zahlungsverzug sofort Verzugszinsen verlangen, sofern er seinen Teil des Vertrags erfüllt hat, er den fälligen Betrag nicht (rechtzeitig) erhalten hat und der Schuldner für den Zahlungsverzug verantwortlich ist.
- Einführung eines ***pauschalen Schadenersatzanspruchs*** in Höhe von 40 € für Verwaltungskosten und interne Kosten des Gläubigers, die in Folge des Zahlungsverzugs entstanden sind (unabhängig von Verzugszinsen und vom Ersatz externer Beitreibungskosten).
- ***Abnahme- oder Überprüfungsverfahren*** hinsichtlich einer Ware oder Dienstleistung darf grundsätzlich nur noch maximal 30 Tage dauern.

TERMINE UND ALLGEMEINES

Termine Mai 2019

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung[1]	Scheck[2]
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag[3]	10.05.2019	13.05.2019	07.05.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer[4]	10.05.2019	13.05.2019	07.05.2019
Gewerbesteuer	15.05.2019	20.05.2019	10.05.2019
Grundsteuer	15.05.2019	20.05.2019	10.05.2019
Sozialversicherung[5]	28.05.2019	entfällt	entfällt

[1] Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldungszeitraum 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.

[2] 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.

[3] Für den abgelaufenen Monat.

[4] Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

[5] 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 der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.05.2019, 0 Uhr) vorliegen. 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.

EINKOMMENSTEUER

Durchführung von Produktschulungen ist keine unterrichtende Tätigkeit

Die Vermittlung von Kenntnissen über die Produkte eines spezifischen Auftraggebers gegenüber Fachhändlern ist keine unterrichtende Tätigkeit, wenn es sich nicht um eine Wissensvermittlung auf der Grundlage eines allgemeingültigen und abwandlungsfähigen Lernprogramms handelt.

Ein Einzelunternehmer war als freiberuflicher Mitarbeiter für eine GmbH tätig und führte schwerpunktmäßig Produktschulungen für Fachhandelskunden der GmbH durch. Seine Lehrtätigkeit erfolgte in organisierter und institutionalisierter Form durch Schulungen, die im Vorfeld durch die GmbH oder von Großhändlern geplant wurden. Die Schulungsunterlagen waren für alle Teilnehmer gleich und wurden begleitend zum Frontalunterricht in Papierform ausgegeben. Darüber hinaus wurde das vermittelte Produktwissen durch monatliche Newsletter ergänzt, die inhaltlich in Absprache mit dem Auftraggeber festgelegt und gestaltet wurden. Der Unternehmer ermittelte seinen Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung und machte Einkünfte aus freiberuflicher Tätigkeit geltend.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass eine produktspezifische Wissensvermittlung eine einzelfallbezogene beratende Tätigkeit und keine unterrichtende Tätigkeit darstellt. Auch eine schriftstellerische Tätigkeit kam nicht in Betracht, da u. a. nicht festgestellt werden konnte, ob und ggf. in welchem Umfang der Unternehmer die Newsletter selbst erstellt hatte. Das Gericht qualifizierte die Tätigkeit als gewerblich.

EINKOMMENSTEUER

Keine pauschalen Kilometersätze für Fahrtkosten bei auswärtiger Tätigkeit und Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel

Arbeitnehmer, die auswärts tätig sind, können für die beruflich veranlassten Fahrten die tatsächlich entstandenen Kosten als Werbungkosten geltend machen.

Statt der tatsächlichen Aufwendungen kann aus Vereinfachungsgründen je nach Art des benutzten Verkehrsmittels (z. B. Pkw, Motorrad, Motorroller, Moped und Fahrrad) ein pauschaler Kilometersatz (höchste Wegstreckenentschädigung nach dem Bundesreisekostengesetz) für jeden gefahrenen Kilometer angesetzt werden.

Das Finanzgericht Hamburg hat entschieden, dass keine pauschalen Kilometersätze angesetzt werden können, wenn die Dienstfahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln durchgeführt wurden. Dann sind nur die tatsächlichen Aufwendungen sofern nicht bereits seitens des Arbeitgebers erstattet als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

UMSATZSTEUER

Anforderungen an Leistungsbeschreibung in einer Rechnung

Die Leistung, über die in einer Rechnung abgerechnet wird, muss so genau sein, dass eine Identifizierung eindeutig und leicht möglich ist. Eine grobe Beschreibung reicht nicht aus. Auch eine nur monatsweise zusammengefasste Abrechnung genügt in der Regel nicht. Zwar kann als Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung der Kalendermonat angegeben werden. Diese steuerlich zulässige Erleichterung beschränkt sich allerdings vornehmlich auf Dauerschuldverhältnisse, wie z. B. längere Wartungsverträge.

Dies ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Hamburg. Es hatte über die Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs aus Rechnungen von Subunternehmern bei einem Containerentladedienst zu entscheiden. Der Vorsteuerabzug war in diesem Fall auch deshalb zu versagen, weil das Gericht davon ausgehen musste, dass es sich um ein Scheinunternehmen handelte.

Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

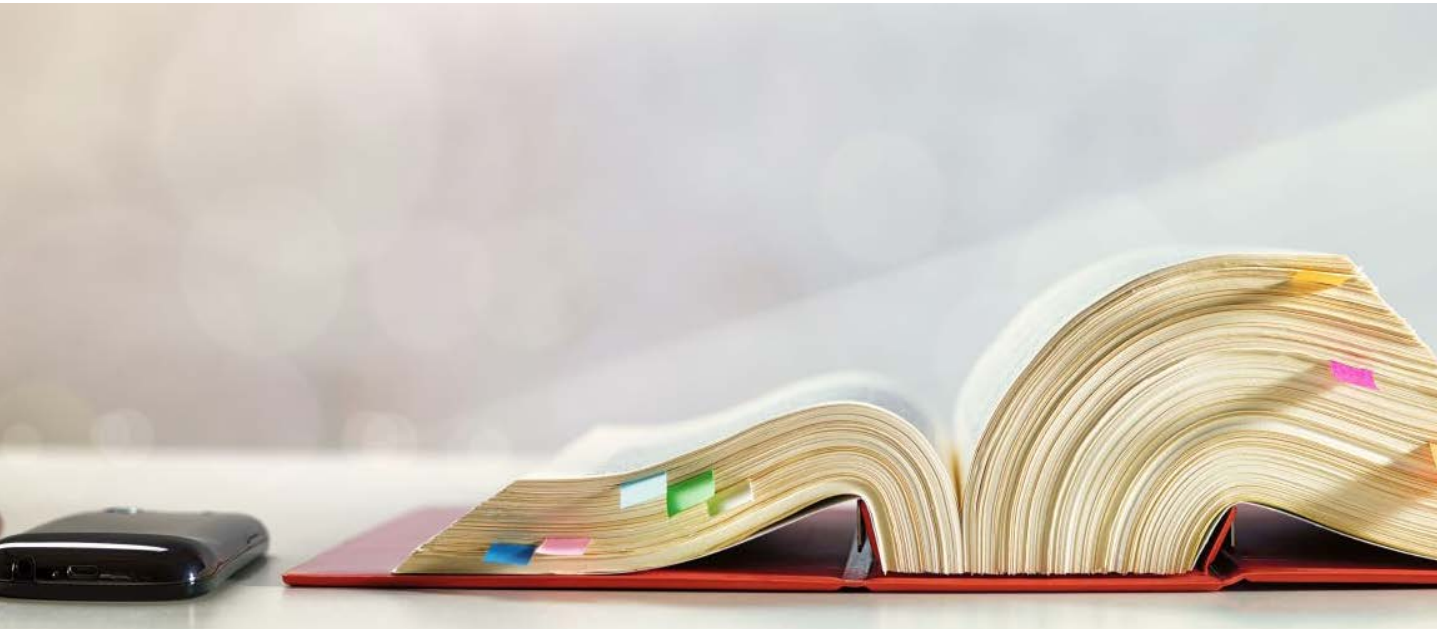
UMSATZSTEUER

Notärztliche Bereitschaftsdienste sind umsatzsteuerfrei

Heilbehandlungen im Bereich der Humanmedizin, die im Rahmen der Ausübung der Tätigkeit als Arzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Physiotherapeut, Hebamme oder einer ähnlichen heilberuflichen Tätigkeit durchgeführt werden, sind umsatzsteuerfrei. Der Bundesfinanzhof musste entscheiden, ob diese Befreiung auch für den notärztlichen Bereitschaftsdienst gilt.

Im entschiedenen Fall machte ein Arzt im Rahmen seines notärztlichen Bereitschaftsdiensts bei einer Sportveranstaltung kontinuierlich Rundgänge, um frühzeitig Gefahren und gesundheitliche Probleme der Veranstaltungsgäste zu erkennen. Bei Bedarf führte er auch ärztliche Untersuchungen und Behandlungen durch.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass der Begriff der „Heilbehandlung" nicht besonders eng auszulegen ist. Zu den Heilbehandlungen im Bereich der Humanmedizin gehören auch Leistungen, die zum Zweck der Vorbeugung erbracht werden. Der therapeutische Zweck muss dabei im Vordergrund stehen. Vor diesem Hintergrund entschied er, dass der notärztliche Bereitschaftsdienst als Heilbehandlung zu beurteilen und somit umsatzsteuerfrei ist.



GEWERBESTEUER

Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs bei der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag nicht festgesetzt oder die Steuerfestsetzung aufgehoben. Dazu muss der Erwerbsvorgang innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuer und vor Eigentumsübergang „rückgängig gemacht" werden.

Eine GmbH hatte auf einem gemieteten Grundstück ein Gebäude errichtet, das nach Ende des Mietvertrags wieder beseitigt werden musste. Dieses Gebäude veräußerte sie an eine andere Kapitalgesellschaft (K). Im Kaufvertrag war ein Rücktrittsrecht vereinbart, von dem die K fristgerecht Gebrauch machte. In derselben Urkunde übertrugen die GmbH-Gesellschafter 94 % ihrer Anteile auf die Muttergesellschaft der K.

Das Finanzamt lehnte die Aufhebung des für den ersten Erwerb erteilten Grunderwerbsteuerbescheids ab.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Ein Erwerbsvorgang ist nur dann „rückgängig gemacht", wenn die Möglichkeit zur Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung wiedererlangt. Diese Voraussetzungen waren nicht erfüllt. Der Aufhebungs- und der Weiterveräußerungsvertrag waren in einer einzigen Urkunde zusammengefasst. Damit verblieb der K trotz der Vertragsaufhebung die Möglichkeit der Verwertung einer aus dem „rückgängig gemachten" Erwerbsvorgang herzuleitenden Rechtsposition, sodass die GmbH nicht aus ihren Bindungen entlassen war.

ARBEITSRECHT

Arbeitsunfall durch Sturz in der eigenen Wohnung auf dem Weg zum Homeoffice

Ein Sturz auf der Kellertreppe innerhalb der Wohnung kann ein Arbeitsunfall sein, wenn sich die Wohnung des Versicherten und die Arbeitsstätte im selben Haus befinden und der Betriebsweg – hier die Kellertreppe – in Ausführung der versicherten Tätigkeit zurückgelegt wird.

Eine Key-Account-Managerin verletzte sich beim Sturz auf ihrer Kellertreppe, als sie innerhalb der Kernarbeitszeit von einer Messe kommend in ihr Homeoffice ging, um einen potenziellen Kunden anzurufen.

Das Bundessozialgericht entschied, dass die an der Außentür des Wohnhauses orientierte Grenzziehung für Betriebswege nicht greift, wenn sich Wohnung und Arbeitsstätte im selben Haus befinden und die objektiven Umstände des Einzelfalls auf die Handlungstendenz des Versicherten hinweisen, eine dem Unternehmen dienende Tätigkeit ausüben zu wollen.

ZIVILRECHT

Eigentümergemeinschaft darf einheitlichen Einbau und Wartung von Rauchmeldern beschließen

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann den Einbau und die Wartung von Rauchmeldern für alle Wohnungen eines Hauses beschließen. Dies gilt auch dann, wenn einzelne Eigentümer ihre Wohnungen bereits mit Rauchmeldern ausgerüstet haben. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Nach Ansicht des Gerichts entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Einbau und die Wartung für das gesamte Gebäude in eine Hand zu legen, gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit. Die Gemeinschaft kann mit einem solchen Beschluss sicherstellen, dass die Geräte den Normen entsprechen und von qualifiziertem Fachpersonal eingebaut und gewartet werden. Dies minimiert versicherungsrechtliche Risiken und ist für die Verwaltung übersichtlicher.

Die Pflicht zum Betrieb von Rauchmeldern ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. In der Regel müssen mindestens Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure mit Rauchmeldern ausgerüstet sein.

VERFAHRENSRECHT

Erlass von Säumniszuschlägen im Billigkeitsverfahren

Säumniszuschläge wegen verspäteter Zahlung von Steuern können erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des Einzelfalls aus persönlichen oder sachlichen Gründen unbillig wäre.

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte ein Verein gegen Steuerbescheide mit erheblichen Nachforderungen Einspruch eingelegt und die Aussetzung der Vollziehung beantragt. Das Finanzamt lehnte den Aussetzungsantrag ab. Den hiergegen eingelegten Einspruch begründete der Verein nicht und zahlte auch nicht die fälligen Steuern, sodass Säumniszuschläge anfielen.

Aufgrund eines späteren Finanzgerichtsurteils mussten die angeforderten Steuern nicht bezahlt werden. Der Verein beantragte deswegen den Erlass der angefallenen Säumniszuschläge. Der Bundesfinanzhof wies diesen Antrag zurück, weil der Verein nicht alles getan hatte, um die Aussetzung der Vollziehung durchzusetzen. Er bemängelte insbesondere, dass der Verein den Einspruch gegen die Ablehnung des Aussetzungsantrags nicht begründet und deswegen nicht ernsthaft betrieben hatte.

MIETER / VERMIETER

Schimmelrisiko kein Grund für Mietkürzung

Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung sind nicht als Sachmangel anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Der Mieter einer älteren Wohnung ohne Wärmedämmung kann die Miete nicht deshalb mindern, weil sich in den Außenwänden Wärmebrücken bilden und deswegen - bei unzureichender Lüftung und Heizung - die Gefahr einer Schimmelbildung besteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ältere Wohnungen, die im Einklang mit den damals geltenden Bauvorschriften errichtet wurden, noch nicht den heute geltenden strengen Vorschriften zur Wärmedämmung unterlagen.

Ein Mieter kann erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete zu berücksichtigen. Mietet er eine ältere Wohnung, die damals üblicherweise nicht gedämmt wurde, kann der Mieter keinen Neubauzustand erwarten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, nachträglich für eine moderne Wärmedämmung zu sorgen. Vielmehr ist eine Beheizung und Lüftung der Wohnung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erforderlich. Auch mehrmaliges Lüften der Wohnung sei durchaus zumutbar, um die Bildung von Schimmel zu verhindern.