



12.02.2020
Kontakt: Thomas Zimmermann

BPZ AKTUELL **Februar 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist noch nicht lange her, dass wir uns über Weihnachtsgeschenke gefreut haben. Viele Geschenke haben dauerhafte Wirkung und manche haben Folgewirkungen der besonderen Art. Wir haben mit dem Beginn des neuen Jahres gute Vorsätze gefasst und dazu gehört selbstverständlich, sorgfältig zu überlegen, welche Schenkungen dem Finanzamt gemeldet werden müssen.

Ein Karnevalsscherz, oder? Nein, leider nicht. Gemäß § 30 ErbStG muss jede Schenkung binnen einer Frist von drei Monaten schriftlich beim Finanzamt angezeigt werden. Das gilt unabhängig davon, ob unter Berücksichtigung von Freibeträgen eine Schenkungsteuer ausgelöst wird oder nicht.

Aha. Man muss doch wohl nur dicke Dinger melden, oder? Mitnichten, das Gesetz kennt keine Meldegrenzen; sobald eine Bereicherung vorliegt, gilt die Meldepflicht.

So so..... aber Kinder bleiben doch hoffentlich außen vor, oder? Selbstverständlich nicht. Auch nicht die minderjährigen Kinder, denn die werden gesetzlich von den Schenkern vertreten und dann müssen die eben die Meldung für die Kinder abgeben.

Herr im Himmel. Aber das Collier für die Ehefrau bleibt doch hoffentlich Privatangelegenheit, oder? Leider ist auch das falsch, die Meldepflicht für das wertvolle Collier würde höchstens

dann entfallen, wenn es sich um eine Art Schadensersatz handelt. Und bitte nicht dem Finanzamt mitteilen, dass es eine Gegenleistung für Dienstleistungen in Küche und/oder Schlafzimmer gewesen ist, denn dann entfällt zwar die Schenkungsteuer, aber die Ehefrau muss den Wert des Geschenks als Einkommen versteuern. Plus Umsatzsteuer, wenn die Kleinunternehmergrenze (€ 17.500 bis 2019 und € 22.000 ab 2020) überschritten wird.

Wenn eine Unternehmerin also ihrem Ehemann im Januar einen Ski-Urlaub mit dessen Freunden spendiert, Ostern einen Sportwagen mit blauem Schleifchen präsentiert, im Sommer eine Datscha zum Relaxen vermacht, im Herbst einen Selbsterfahrungskurs im Wellness-Hotel verordnet und zu Weihnachten ein Sparbuch schenkt – ja, dann hat der gute Mann eben fünf Meldungen an das Finanzamt zu machen. Der Freude über die Schenkung folgt die Reue als Bußgeld in Form eines Schenkungsteuerbescheids.

Schenkungen unter Ehegatten sind im normalen Leben sowieso schon eine höchst komplexe Angelegenheit. Dass diese aber auch noch steuerliche Folgen haben, verstehen nur Steuerexperten und natürlich der Fiskus. Bei Betriebsvermögen kann man wenigstens einen Verschonungsabschlag geltend machen, bei Ehegatten gibt sich der Gesetzgeber trotz aller Vollzugsdefizite gnadenlos. Otto Normaldenker ist genauso erstaunt wie Angehörige anderer Nationen, wenn sie hören, dass solche Schenkungen ein Familienvermögen beträchtlich vermindern können.

Die Steuerexperten freuen sich, weil es Gegenmittel gegen diese toxischen Seuchen gibt. Da wird mit Freibeträgen jongliert, schon mal ein Splittingausgleich vergütet oder gleich mit dem ehelichen Güterstand in verschiedenen Ausprägungen hin und her geschaukelt. Da werden teils irrwitzige Verträge gemacht, nur um die Schenkungsteuer von ehebedingten Zuwendungen zu vermeiden.

Richtig blöd kommen sich in der Regel die Vertreter der Finanzbehörden vor. Sollen sie den alltäglichen Schenkungen zwischen Ehegatten hinterherrennen? Wie peinlich ist das denn? Und was ist der Unterschied zwischen einer gemeinsamen Lebensführung und einer Bereicherung? Warum heben sich gegenseitige Schenkungen nicht auf? Hat man dann endlich mal einen klaren Fall auf dem Schreibtisch, entschwinden die Steuertaler mit einem durchgeführten Zugewinnausgleich.

Im finanzpolitischen Deutschland kommt aber bisher niemand auf die Idee, die Erbschaft- und Schenkungsteuer zwischen Ehegatten ersatzlos entfallen zu lassen. Das würde eine Menge Ärger und Verwaltungsaufwand ersparen.

Wir haben da so eine Idee. Im Jahr 2013 hat das Bundesverfassungsgericht die Besteuerung von Spekulationsgewinnen bei Aktiengewinnen der Jahre 1997 und 1998 als verfassungswidrig erkannt, weil es ein Vollzugsdefizit gab. Der Staat hatte damals keine Möglichkeit, selbst solche Gewinne zu erforschen und weil kaum jemand freiwillig seine Gewinne angab, war die Gleichmäßigkeit der Steuererhebung nicht mehr gegeben. Der BFH prangerte wörtlich an, dass es nicht sein kann, dass der Ehrliche der Dumme sei. Und dann haben wir noch Art. 6 GG zum besonderen Schutz der Ehe.

Die seinerzeitigen Grundsätze passen hervorragend zur Besteuerung der Schenkungen zwischen Ehegatten. Wir schätzen grob, dass 99 % aller Schenkungen zwischen Ehegatten nicht gemeldet werden. Da das Finanzamt nur in wenigen Fällen solche Schenkungen selbst feststellen kann, liegt ein klarer Fall von Vollzugsdefizit vor. Der Ehrliche wäre der Dumme, wenn es ihn im Ausnahmefall tatsächlich gibt.

Helfen Sie uns, in Karlsruhe vorstellig zu werden? Ach ja, die Erbschaftsteuerbelastung von überlebenden Ehegatten muss als Kollateralgewinn ebenfalls entfallen, weil sie ja sonst leicht durch vorherige Schenkungen umgangen werden könnte. Die mit zunehmenden Alter in immer kürzeren Abständen vorzunehmenden medizinischen Untersuchungen zu den restlichen Lebenszeiten würden die Richtung der Zuwendung vorgeben.

Wir hoffen, dass Ihnen ein guter Start in das Jahr 2020 gelungen ist und hören nicht auf, für Sie optimistisch in die Zukunft zu schauen und für die Beseitigung von Missständen zu kämpfen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zimmermann', written over the printed name.

Thomas Zimmermann
Steuerberater

BPZ Balmes, Pelka & Zimmermann
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Termine Steuern/Sozialversicherung	2	Ausgabepflicht von Kassenbelegen kann bei Vorliegen von sachlichen Härten entfallen	6
Steuerliche Neuregelungen für Arbeitnehmer ab 2020	3	Dreijährige Renovierungsphase - keine Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim	6
Steuerliche Behandlung von Arbeitszeitkonten bei Gesellschafter-Geschäftsführern	4	Tipps zum Einlösen von Geschenkgutscheinen	6
Aufwendungen der Erstausbildung sind keine Werbungskosten	4	"Crowdworker" ist kein Angestellter	7
Vorläufigkeitsvermerk nach Soli-Musterklage - Steuerzahler müssen keine Einsprüche mehr einlegen	4	Entgeltfortzahlung auch bei weiterem Krankheitsfall auf sechs Wochen beschränkt	7
Lohnsteuerliche Behandlung von unentgeltlichen oder verbilligten Mahlzeiten von Arbeitnehmern ab 2020	5	Höheres Elterngeld bei monatlichen Umsatzbeteiligungen	8
Ab 2020 wesentliche Änderungen für Arbeitgeber durch das Bürokratieentlastungsgesetz III	5	Seit 01.01.2020: Austauschprämie für Ölheizungen	8
		Warnung vor betrügerischen E-Mails zur Registrierung im Transparenzregister	9

Termine Steuern/Sozialversicherung

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

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.02.2020 ¹	10.03.2020 ¹
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	Entfällt	10.03.2020
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	Entfällt	10.03.2020
Umsatzsteuer	10.02.2020 ²	10.03.2020 ³
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	10.02.2020	Entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	13.02.2020
	Scheck ⁵	07.02.2020
Gewerbesteuer	17.02.2020	Entfällt
Grundsteuer	17.02.2020	Entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁴	20.02.2020
	Scheck ⁵	14.02.2020
Sozialversicherung ⁶	26.02.2020	27.03.2020
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

- 1 Für den abgelaufenen Monat.
- 2 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- 3 Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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 24.02.2020/25.03.2020, jeweils 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.

Steuerliche Neuregelungen für Arbeitnehmer ab 2020

Zum 01.01.2020 traten verschiedene steuerliche Änderungen in Kraft. Die wichtigsten Neuregelungen für Arbeitnehmer im Überblick:

Für Alleinstehende steigt der Grundfreibetrag von 9.168 Euro auf 9.408 Euro. Eine Steuerbelastung tritt somit erst ein, wenn ein Alleinstehender über ein zu versteuerndes Einkommen von mehr als 9.408 Euro verfügt. Bei Eheleuten verdoppelt sich der Betrag auf 18.816 Euro.

Die Freibeträge für Kinder werden für das Jahr 2020 von derzeit 7.620 Euro auf 7.812 Euro angehoben. Der Höchstbetrag für die steuerliche Berücksichtigung von Unterhaltsleistungen an andere unterhaltsberechtigte Personen erhöht sich auf 9.408 Euro.

Die Verpflegungspauschalen für auswärtige Tätigkeiten werden heraufgesetzt. Für Tage mit mehr als acht Stunden Abwesenheit sowie für An- und Abreisetage steigt die Pauschale von 12 auf 14 Euro, für Reisetage mit ganztägiger Abwesenheit von 24 auf 28 Euro. In dieser Höhe kann Verpflegungsmehraufwand vom Arbeitgeber steuerfrei ersetzt bzw. durch den Arbeitnehmer in der Steuererklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Überlässt ein Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer ein Elektro- oder extern aufladbares Hybridelektrofahrzeug als Dienstwagen, kann der Arbeitnehmer künftig durch eine noch weitergehende Ermäßigung bei der Dienstwagenbesteuerung profitieren. Die Bemessungsgrundlage für den geldwerten Vorteil aus der Privatnutzung solcher Fahrzeuge bleibt grundsätzlich halbiert, bei bestimmten Elektrofahrzeugen beträgt sie künftig sogar nur ein Viertel. An Stelle von 1 % für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ist also nur 0,5 oder sogar nur 0,25 % des Listenpreises pro Monat als Arbeitslohn anzusetzen.

Sachbezüge in Form von Gutscheinen und Geldkarten können Arbeitgeber ihren Arbeitnehmern weiterhin bis maximal 44 Euro im Monat steuerfrei gewähren. Voraussetzung dafür ist künftig, dass diese Zuwendungen zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden, ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen und dass Geldkarten keine Barauszahlungs- oder Wandlungsfunktion in Geld haben.

Ehegatten/Lebenspartner dürfen ab dem kommenden Jahr mehr als einmal im Kalenderjahr ihre Lohnsteuerklasse wechseln. Unabhängig vom Vorliegen besonderer Gründe können sie damit unterjährig die Steuerlast im Rahmen der gesetzlichen Regelungen optimieren.

Steuerliche Behandlung von Arbeitszeitkonten bei Gesellschafter-Geschäftsführern

Arbeitszeitkonten dienen dem Zweck, zukünftig verdienten Arbeitslohn nicht auszubezahlen, sondern „anzusparen“ und für längere Freistellungen von der Arbeit zu verwenden. Darunter fallen nicht sog. Flexi- und Gleitzeitkonten, die die werktägliche oder wöchentliche Arbeitszeit gestalten.

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt hat zur steuerlichen Behandlung von Arbeitszeitkonten Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass für beherrschende Gesellschafter-Geschäftsführer die Vereinbarung eines Arbeitszeitkontos lohn-/einkommensteuerrechtlich von der Finanzverwaltung nicht anerkannt wird. Entsprechende Rückstellungen der Gesellschaft führen daher zum Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA).

Bei nichtbeherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführern ist nach den allgemeinen Grundsätzen zu prüfen, ob eine vGA vorliegt. Liegt keine vor, sind Vereinbarungen über die Einrichtung von Zeitwertkonten lohn-/einkommensteuerlich grundsätzlich anzuerkennen.

Aufwendungen der Erstausbildung sind keine Werbungskosten

Auf diese Entscheidung wurde lange gewartet. Vor dem Bundesverfassungsge-

richt wurde darüber gestritten, ob die Aufwendungen einer Erstausbildung als Werbungskosten abzugsfähig sein sollten. Am 10.01.2020 hat das Bundesverfassungsgericht nun seine Entscheidung dazu veröffentlicht. Sie fällt nicht im Sinne der Steuerzahler aus.

Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass die Vorschrift des § 9 Abs. 6 EStG, wonach Aufwendungen für die erstmalige Berufsausbildung oder für ein Erststudium, welches zugleich eine Erstausbildung vermittelt, nach dem Einkommensteuergesetz nicht als Werbungskosten abgesetzt werden können, nicht gegen das Grundgesetz verstößt. Ebenso sei auch die Begrenzung des Sonderausgabenabzugs für Erstausbildungskosten auf einen Höchstbetrag von 4.000 Euro in den Streitjahren (seit dem Veranlagungszeitraum 2012 bis zur Höhe von 6.000 Euro) verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Vorläufigkeitsvermerk nach Soli-Musterklage - Steuerzahler müssen keine Einsprüche mehr einlegen

Wegen einer Musterklage, die beim Bundesverfassungsgericht anhängig ist, gibt es einen sog. Vorläufigkeitsvermerk. D. h., Steuerbescheide bleiben hinsichtlich des Solidaritätszuschlags automatisch offen. Diesen Vorläufigkeitsvermerk finden Steuerzahler im „Kleingedruckten“ ihres Steuerbescheids. Individuelle Einsprüche ge-

gen die Steuerbescheide sind daher prinzipiell nicht mehr erforderlich.

Seit Sommer 2019 ist zudem eine Musterklage beim Finanzgericht Nürnberg anhängig. Diese richtet sich gegen die Soli-Vorauszahlungen, die das Finanzamt in einem konkreten Fall für das Jahr 2020 festgesetzt hatte. Mit einem Fortgang des Gerichtsverfahrens ist demnächst zu rechnen.

Lohnsteuerliche Behandlung von unentgeltlichen oder verbilligten Mahlzeiten von Arbeitnehmern ab 2020

Die Sachbezugswerte ab Kalenderjahr 2020 sind durch die Elfte Verordnung zur Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung vom 29.11.2019 festgesetzt worden. Darauf weist das Bundesministerium der Finanzen hin. Mahlzeiten, die arbeitstäglich unentgeltlich oder verbilligt an Arbeitnehmer abgegeben werden, sind mit dem anteiligen amtlichen Sachbezugswert zu bewerten. Der Wert für Mahlzeiten, die ab Kalenderjahr 2020 gewährt werden, beträgt für ein Mittag- oder Abendessen 3,40 Euro und für ein Frühstück 1,80 Euro.

Ab 2020 wesentliche Änderungen für Arbeitgeber durch das Bürokratieentlastungsgesetz III

Durch das Bürokratieentlastungsgesetz III ergeben sich u. a. Änderungen für Arbeitgeber, wie z. B. die Anhebung der Gren-

zen zur Lohnsteuerpauschalierung bei kurzfristiger Beschäftigung. Danach ist eine 25-prozentige Pauschalierung der Lohnsteuer zulässig, wenn der durchschnittliche Arbeitslohn je Arbeitstag 120 Euro (bisher 72 Euro) nicht übersteigt. Außerdem erfolgt eine Erhöhung des pauschalierungsfähigen durchschnittlichen Stundenlohns von 12 auf 15 Euro.

Arbeitgeber können die Beiträge für eine Gruppenunfallversicherung mit einem Pauschsteuersatz von 20 Prozent erheben, wenn der steuerliche Durchschnittsbetrag ohne Versicherungssteuer ab 2020 im Kalenderjahr 100 Euro (bisher 72 Euro) nicht übersteigt.

Die Steuerbefreiung für betriebliche Gesundheitsförderung wurde ebenfalls angehoben. Der Steuerfreibetrag wird ab 2020 jährlich von 500 Euro auf 600 Euro angehoben. Damit die Steuerbefreiung gilt, müssen diese Maßnahmen zertifiziert sein.

Arbeitgeber können bereits ab 2020 unter Verzicht auf den Abruf der ELStAM die Lohnsteuer für Bezüge von kurzfristigen, im Inland ausgeübten Tätigkeiten beschränkt Steuerpflichtiger (max. 18 zusammenhängende Arbeitstage), die einer ausländischen Betriebsstätte zugeordnet sind, mit einem Pauschsteuersatz von 30 Prozent des Arbeitslohns erheben.

Ausgabepflicht von Kassenbelegen kann bei Vorliegen von sachlichen Härten entfallen

Die Bundesregierung erklärte auf Anfrage, dass auf die Pflicht zur Ausgabe von Kassenbelegen im Fall des Vorliegens sog. sachlicher Härten in Ausnahmefällen verzichtet werden kann. Solche Härten lägen vor, wenn durch höhere Gewalt eine Belegausgabe nicht möglich sei, z. B. bei Stromausfall, Wasserschaden, Ausfall der Belegausgabe-Einheit oder wenn die Belegausgabepflicht für den Steuerpflichtigen im konkreten Einzelfall unzumutbar sei. Dies werde von der zuständigen Finanzbehörde geprüft.

Kosten könnten im Rahmen einer Darlegung der Härte als ein Teilaspekt berücksichtigt werden, ebenso die Ziele Abfallvermeidung und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen. Es sei jedoch immer im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Härte für den jeweiligen Steuerpflichtigen vorliege.

Beim Finanzamt kann eine Befreiung von der Belegausgabe beantragt werden, wenn die Belegausgabe eine „unzumutbare Härte“ darstellt, weil dadurch z. B. lange Warteschlangen oder hohe Entsorgungskosten entstehen.

Dreijährige Renovierungsphase - keine Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim

Das Finanzgericht Münster entschied, dass der Erwerb eines Familienheims nicht steuerbefreit ist, wenn der Erbe das Objekt erst nach einer dreijährigen Renovierungsphase bezieht.

Im Streitfall war der Kläger Alleinerbe seines Vaters, der eine Doppelhaushälfte bis zu seinem Tod im Jahr 2013 bewohnt hatte. Die angrenzende Doppelhaushälfte bewohnte der Kläger bereits mit seiner Familie. Der Kläger verband beide Doppelhaushälften und nahm in der Hälfte des verstorbenen Vaters umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten - teilweise in Eigenleistung - vor. Seit Abschluss dieser Arbeiten in 2016 nutzt der Kläger das gesamte Haus als einheitliche Wohnung. Das beklagte Finanzamt versagte die Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim wegen der Verzögerung. Die Klage blieb vor dem FG Münster erfolglos.

Tipps zum Einlösen von Geschenkgutscheinen

Haben Sie an Weihnachten einen Gutschein geschenkt bekommen? Dann sollten Sie darauf achten, diesen rechtzeitig einzulösen.

In der Regel ist auf dem Gutschein oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) vermerkt, bis wann der Gutschein

einzulösen ist. Wenn nicht, gilt die gesetzliche Verjährungsfrist von drei Jahren. Sie beginnt immer am Ende des Jahres, in dem der Gutschein gekauft wurde. Bei Gutscheinen mit einer kürzeren Einlösefrist darf diese nicht zu knapp bemessen sein, sonst ist sie unwirksam. Laufzeiten von weniger als einem Jahr sind in der Regel zu knapp und damit unwirksam. Es gilt dann die gesetzliche Verjährungsfrist.

Bei Gutscheinen über einen bestimmten Geldbetrag sind Teileinlösungen möglich. Das gilt jedenfalls dann, wenn diese dem Händler zumutbar sind und keinen Verlust für ihn bedeuten. Das Restguthaben wird dann in der Regel auf dem Gutschein vermerkt. Ein Anspruch auf Auszahlung der restlichen Gutscheinsumme besteht jedoch meist nicht.

Grundsätzlich kann man sich einen Gutschein nicht auszahlen lassen. Denn geschuldet wird in erster Linie die Ware. Wenn der Aussteller des Gutscheins aber die Ware oder Dienstleistung nicht mehr liefern kann, kann der Beschenkte sich stattdessen den Geldwert auszahlen lassen.

"Crowdworker" ist kein Angestellter

Eine Vereinbarung eines "Crowdworkers" mit dem Betreiber einer Internetplattform, die keine Verpflichtung zur Übernahme von Aufträgen enthält, begründet kein Ar-

beitsverhältnis. Dies entschied das Landesarbeitsgericht München.

Vor dem LAG München hatte ein Mikrojobber darauf geklagt, Angestellter der Internetfirma zu sein, die ihm die Jobs vermittelte. Der Kläger machte nach der Vermittlung durch die Plattform u. a. Fotos von Tankstellen und Märkten, um sie zur Überprüfung der jeweiligen Warenpräsentation weiterzuleiten - und verdiente in 20 Stunden/Woche rund 1.800 Euro monatlich. Als die Plattform die Zusammenarbeit mit ihm beenden wollte, erhob er erfolglos Klage.

Entgeltfortzahlung auch bei weiterem Krankheitsfall auf sechs Wochen beschränkt

Grundsätzlich ist der gesetzliche Anspruch auf Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall auch dann auf die Dauer von sechs Wochen beschränkt, wenn während bestehender Arbeitsunfähigkeit eine neue, auf einem anderen Grundleiden beruhende Krankheit auftritt, die ebenfalls Arbeitsunfähigkeit zur Folge hat (Grundsatz der Einheit des Verhinderungsfalls).

Ein neuer Entgeltfortzahlungsanspruch entsteht nur dann, wenn die erste krankheitsbedingte Arbeitsverhinderung bereits zu dem Zeitpunkt beendet war, zu dem die weitere Erkrankung zur Arbeitsunfähigkeit führte. So entschied das Bundesarbeitsgericht.

Es hielt die Revision der Klägerin nicht für begründet. Wenn ein Arbeitnehmer krankheitsbedingt arbeitsunfähig sei und sich daran in engem zeitlichen Zusammenhang eine im Wege der „Erstbescheinigung“ attestierte weitere Arbeitsunfähigkeit anschlieÙe, müsse der Arbeitnehmer darlegen und beweisen, dass die vorangegangene Arbeitsunfähigkeit im Zeitpunkt des Eintritts der weiteren Arbeitsverhinderung geendet hatte. Dies sei der Klägerin im vorliegenden Fall nicht gelungen. Eine Untersuchung der Klägerin durch den behandelnden Arzt bei der Feststellung der attestierten Arbeitsunfähigkeit sei nicht erfolgt.

Höheres Elterngeld bei monatlichen Umsatzbeteiligungen

Das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen entschied, dass Arbeitnehmer, die neben ihrem Angestelltengehalt monatliche Umsatzbeteiligungen erhalten, Anspruch auf ein höheres Elterngeld haben.

Eine angestellte Zahnärztin hatte von ihrem Arbeitgeber eine Grundvergütung von 3.500 Euro/Monat und Umsatzbeteiligungen erhalten, die zwischen rd. 140 Euro und 2.300 Euro/Monat schwankten. Nach der Geburt ihres Kindes beantragte sie Elterngeld. Bei der Berechnung blieben die Umsatzbeteiligungen unberücksichtigt. Die Behörde vertrat die Auffassung, dass dieser Teil des Einkommens steuerlich als

„sonstige Bezüge“ behandelt werde und das Elterngeld damit nicht erhöhe. Als laufende Bezüge können diese auch deshalb nicht angesehen werden, da sie nur bei Überschreitung bestimmter Mindestbeträge gezahlt würden.

Das Gericht gab jedoch der Klägerin Recht. Bei den Umsatzbeteiligungen handele es sich hier um laufenden Arbeitslohn, da die Beteiligungen nach den arbeitsvertraglichen Vereinbarungen jeweils bezogen auf einen Monat berechnet und gezahlt würden. Die Beteiligung sei damit einem Lohnzahlungszeitraum zugehörig und müsse dem Arbeitslohn zugerechnet werden wie etwa eine Überstundenvergütung. Entscheidend seien auch nicht die Einzelheiten der Berechnung, sondern allein der Zahlungszeitraum.

Seit 01.01.2020: Austauschprämie für Ölheizungen

Der Austausch einer alten Ölheizung gegen eine neue, effizientere und klimafreundlichere Anlage wird seit 1. Januar 2020 mit der Austauschprämie für Ölheizungen gefördert. Wer seine Ölheizung durch eine Heizung ersetzt, die vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben wird - z. B. eine Wärmepumpe oder eine Biomasse-Anlage - kann einen Zuschuss in Höhe von 45 % der Investitionskosten erhalten. Für Gas-Hybridheizung mit einem Erneuerbaren-Anteil von mindestens 25 %

- z. B. über die Einbindung von Solarthermie - gibt es einen Investitionszuschuss von 40 %.

Die novellierte Richtlinie des Programms „Wärme aus erneuerbaren Energien“ sieht neben der Austauschprämie für Öl weitere Verbesserungen vor. Auch für energieeffiziente und klimafreundliche Heizungen, die keine alte Ölheizung ersetzen, gibt es Investitionszuschüsse: 35 % für Heizungen, die vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden, 30 % für Gas-Hybridheizungen mit einem Erneuerbaren-Anteil von mindestens 25 % und 20 % für Gas-Brennwertheizungen, die auf die spätere Einbindung erneuerbarer Energien vorbereitet sind. Die Fördersystematik des Marktanzreizprogramms wird mit der Novelle stark vereinfacht: die einheitlichen prozentualen Fördersätze ersetzen die Festbetragsförderung mit einer Vielzahl verschiedener Bonusregelungen.

Die Investitionszuschüsse für energieeffiziente und klimafreundliche Heizungen können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden.

Warnung vor betrügerischen E-Mails zur Registrierung im Transparenzregister

Derzeit versenden Betrüger*innen unter dem Namen „Organisation Transparenzregister e.V.“ E-Mails, in denen Empfän-

ger*innen auf die Mitteilungspflicht an das Transparenzregister gemäß §§ 18 ff. des Geldwäschegesetzes hingewiesen und Bußgelder bei unterbleibender Registrierung angedroht werden. In den E-Mails wird der Eindruck erweckt, man müsse sich kostenpflichtig auf der Internetseite www.TransparenzregisterDeutschland.de registrieren.

Das Bundesministerium der Finanzen warnt ausdrücklich davor, auf solche oder ähnliche E-Mails zu reagieren, sich auf der oben genannten Internetseite zu registrieren oder gar Zahlungen zu leisten!

Die offizielle Internetseite des Transparenzregisters i.S.d. Geldwäschegesetzes lautet www.transparenzregister.de. Betreiber des Transparenzregisters ist die Bundesanzeiger Verlag GmbH als Beliehene. Die Aufsicht über das Transparenzregister hat das Bundesverwaltungsamt. Die Eintragungen in das Transparenzregister sind kostenlos.

Gewerbsteuer: Keine erweiterte Kürzung bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

I. Ausgangslage

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, können gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG die sogenannte erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, wonach der Gewerbeertrag aus der Grundstücksverwaltung nicht der Gewerbsteuer unterliegt. Zweck der Vorschrift ist die Vermeidung einer Doppelbelastung von Grundbesitz durch die beiden Realsteuern Gewerbsteuer und Grundsteuer.

Die neben der Verwaltung des Grundbesitzes erlaubten, jedoch nicht begünstigten Tätigkeiten, wie z.B. die Verwaltung eigenen Kapitalvermögens, sind in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG abschließend aufgezählt. Darüber hinaus sind unschädliche Nebentätigkeiten nur dann gestattet, wenn sie der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes dienen und hierfür zwingend notwendig sind. Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wurde schon seit längerem kritisch betrachtet. Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) in mehreren vergleichbaren Fällen über die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen entschieden.

II. BFH Urteil vom 11.04.2019

In einem der entschiedenen Fälle vom 11.04.2019 vermietete eine GmbH neben Immobilien, wie Wohngebäuden und einem Sport- und Gewerbepark mit Hotel, auch die zur Ausstattung des Hotels gehörenden Wirtschaftsgüter mit. Bei den mitvermieteten Wirtschaftsgütern handelte es sich u.a. um eine Bierkellerkühlanlage, um Kühlräume und Kühlmöbel für Theken- und Büfettanlagen, wobei sich ihr Anteil an den Anschaffungskosten im Verhältnis zu den Gebäudeanschaffungs- und -herstellungskosten lediglich auf etwas mehr als 1 % belief. Finanzamt und Finanzgericht sahen in der Mitvermietung dieser Betriebsvorrichtungen einen Verstoß gegen das Ausschließlichkeitsgebot der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und versagten diese.

Der BFH hat die Entscheidung der Vorinstanzen bestätigt und entschieden, dass die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags ausscheidet, wenn ein grundbesitzverwaltendes Unternehmen ein Grundstück mit Betriebsvorrichtungen vermietet bzw. verpachtet, und zwar selbst auch

dann, wenn auf die Betriebsvorrichtungen nur ein sehr geringer Anteil des Miet- bzw. Pachtzinses entfällt. Gemäß Auffassung des BFH ist der Begriff des Grundbesitzes im bewertungsrechtlichen Sinne auszulegen. Nach § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG werden Betriebsvorrichtungen von der Zugehörigkeit zum Grundvermögen grundsätzlich ausgeschlossen. Betriebsvorrichtungen sind typischerweise Gegenstände, die dem Gewerbe unmittelbar dienen, also zu einer Betriebsanlage gehören.

Auch wenn der Anteil der Miet- bzw. Pachtzinsen für Betriebsvorrichtungen nur einen geringen Prozentsatz des gesamten Miet- bzw. Pachtzinses ausmacht, sieht der BFH keine Rechtsgrundlage für eine Geringfügigkeitsgrenze.

III. Unser Tipp

Der BFH hat in seinem Urteil eine allgemeine Geringfügigkeitsgrenze abgelehnt. Sobald eine Vermietung von Betriebsvorrichtungen - selbst in nur sehr geringem Umfang - erfolgt, ist die erweiterte Kürzung aufgrund des strengen Ausschließlichkeitsgebots ausgeschlossen.

Um den Ausschluss der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zu umgehen, bleibt nur die Gestaltungsmöglichkeit, (etwaige) Betriebsvorrichtungen vorsorglich auszulagern und separat an den Gebäudemietler zu vermieten. Bestehende Immobilienunternehmen sollten daher noch einmal kritisch im Hinblick auf etwaig mitvermietete Betriebsvorrichtungen untersucht werden, um diese zumindest für die Zukunft zu separieren. Bei der steuerlichen Gestaltung sind wir Ihnen gerne behilflich.

Das Thermomix - Urteil Hinweispflichten bei Einführung von Nachfolgeprodukten

I. Ausgangslage

Mit dem Kauf eines neuen Gerätes verbindet der Käufer in der Regel den Wunsch, das neueste Modell zu erwerben. Im Thermomix-Fall hatte der Kunde im Januar 2019 den Thermomix TM5 zu einem Kaufpreis von 1.299 Euro erworben. Nur drei Monate später kam das neue Modell TM6 auf den Markt, welches neben den üblichen Funktionen noch weitere Funktionen aufwies. Das neue Modell TM6 konnte nicht nur wiegen, rühren, zerkleinern und kochen und auch noch über das Internet Rezepte direkt auf das Display des Thermomix übertragen, sondern zusätzlich auch noch rösten, fermentieren, karamellisieren oder vakuumgaren und das für einen nur geringfügig höheren Preis von 1.359 Euro. Informationen über das neue Modell TM6 lagen zum Kaufzeitpunkt des TM5 nicht vor, sondern waren erst am 11. März 2019 verfügbar. Ab diesem Zeitpunkt konnten Kunden den TM6 bestellen und mit einer Auslieferung frühestens ab April 2019 rechnen.

Der Rückgabewunsch der Kundin, die selbstverständlich das neuere und vielseitigere Gerät zu einem geringen Aufpreis haben wollte, wurde zurückgewiesen. Das

Landgericht Wuppertal hat in zweiter Instanz entschieden, dass weder der Händler noch das Unternehmen verpflichtet sind, die Kundin zum Zeitpunkt des Kaufes über die zukünftige Einführung eines neuen Modells zu informieren.

Landgericht Wuppertal, Urteil vom 09.01.2020

II. Rechtslage

Rechtlich stellt sich die Frage nach der Verletzung einer Aufklärungspflicht bei Vertragsabschluss. Für die Käuferin des alten Modells wäre es jedenfalls ein erheblicher Umstand gewesen zu wissen, wann sie das neue Modell zu welchem Preis hätte kaufen können. Wie früh muss also ein Hersteller die Einführung eines neuen Produktes ankündigen? Im Thermomix-Fall bestand jedenfalls nach Ansicht des Landgerichts Wuppertal zwei Monate vor der Produktankündigung noch keine Aufklärungspflicht. Der Gerätehersteller habe nämlich umgekehrt ein berechtigtes Interesse, das Auslaufmodell noch zu verkaufen, bevor das neue Modell auf dem Markt erscheint. Nach Ansicht der Richter bestünde auch kurz vor Verkaufsstart des neuen Gerätes keine

Pflicht, Auslaufmodelle schon als solche zu bezeichnen.

Grundsätzlich gebe es keine Pflicht des Herstellers, in der Übergangsphase zum Erscheinen des neuen Modells das Auslaufmodell bei einem Verkauf des Altmodells etwa zwei oder drei Wochen vor Neueinführung gegen ein neues Modell umzutauschen. Unternehmen, die ihre Kunden langfristig binden wollen, machen dies vereinzelt aus Kulanz.

Sollte ein Kunde bei Erwerb im Einzelfall explizit fragen, wann ein neues Modell herauskommt, wäre zu hinterfragen, ob die Einführung eines neuen Produktes durch den Hersteller zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gegeben wurde. Händler sollten sich bei Verkaufsverhandlungen jedenfalls vor Äußerungen ins Blaue hinein hüten und ihre Äußerungen besser vorab auf Richtigkeit prüfen. Falschauskünfte können ggf. eine Haftung des Verkäufers begründen.

Schließlich hat das Gericht noch darauf hingewiesen, dass es bei Verkauf eines Produktes darauf ankomme, ob die Produkteinführung des neuen Modells bereits stattgefunden habe, das verkaufte Produkt

damit bereits ein Auslaufmodell sei und wie hoch dessen Wert und Lebensdauer sei.

Im Übrigen ist an dieser Stelle noch zu erwähnen, dass Kausalitätszusammenhänge durchaus fraglich sein können. Denn wie kann man später feststellen, dass der Kunde – hätte er die Wahl zwischen Auslaufmodell und neuestem Modell gehabt – wirklich nur das neueste Modell gekauft und ggf. auf dessen Einführung gewartet hätte?

III. Unser Tipp

Der Kunde ist König. Verärgerte Kunden sind zudem schlechte Werbung, weshalb Produktherstellern anzuraten ist, aus Kulanz gegen Aufpreis einen Umtausch innerhalb eines kurzen Zeitraums anzubieten. Eine allgemeine Pflicht hierzu besteht jedoch nicht. Ist das neue Produkt bereits auf dem Markt, besteht eine entsprechende Hinweispflicht und bei Unterlassen des Hinweises auch eine Berechtigung des Kunden zur Rückabwicklung, vorausgesetzt die Kausalität, wie oben beschrieben, kann nachgewiesen werden.

Haftungsfalle bei Mietflächenabweichung

I. Ausgangslage

Mietflächenabweichungen sind eher die Regel als die Ausnahme. Bei Flächenabweichungen nach oben freut sich der Mieter. Weicht sie jedoch nach unten ab, stellt sich die Frage nach Minderung oder sogar Kündigung. Oft sind die Flächenabweichungen den Parteien nicht bekannt, sondern stellen sich erst aufgrund eines anderen Anlasses viel später heraus. Bereits die Berechnungsmethode für die Flächenermittlung hängt von den Einzelumständen ab, nämlich davon, was die Parteien bei Vertragsschluss vereinbart haben. Gesetzliche Regelungen zur Berechnung der Nutzfläche bestehen nicht. Sollte also eine Regelung fehlen, wird auf die Ortsüblichkeit abgestellt. Im Wohnmietbereich wird in der Regel auf die DIN 277 abgestellt, während im Gewerbemietrecht auf die gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G, Stand: Mai 2012) zurückgegriffen wird. Maßgebend ist grundsätzlich die jeweilige Berechnungsmethode zum Errichtungszeitpunkt. Den Parteien bleibt unbenommen, die Berechnungsgrundlage genau festzulegen und bei Bedarf auch Abweichendes zu den vorgenannten Berechnungsmethoden zu vereinbaren.

Welche Abweichungen sind also noch zu tolerieren und welche führen zu Kaufpreisanpassung oder Mietminderung, im schlimmsten Fall zur Kündigung des Vertrages?

II. Rechtslage

1. BGH-Rechtsprechung – Flächenabweichungen von mehr als 10 %

Im Grundsatz hat der BGH längst entschieden, dass Mietflächenabweichungen nach unten von mehr als 10 %, die erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung indizieren, zur Mietminderung berechtigen und zugleich das außerordentliche fristlose Kündigungsrecht begründen können (BGH, Az. VIII ZR 44/03; 133/03 und 295/03). Das gilt im Wohnmietrecht und Gewerbemietrecht in gleicher Weise. Auch Vorauszahlungen auf Nebenkosten sind auf die geringere Fläche anzupassen (BGH, Az. VIII ZR 256/09). Nur ausnahmsweise wird das Mietminderungsrecht auch dann angenommen, wenn die Mietfläche um weniger als 10 % abweicht. Dann muss der Mieter darlegen und beweisen, dass auch die geringere Mietflächenabweichung die Gebrauchstauglichkeit erheblich beeinträchtigt. Anders liegt der Fall bei Vereinbarung einer echten

Quadratmetermiete. Hier wird die 10%-Rechtsprechung durchbrochen, da die Mietflächengröße als so wesentlich von den Parteien erachtet wird, dass unter der 10 %-Schwelle liegende negative Mietflächenabweichungen nicht nur zur Mietanpassung berechtigen, sondern auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter kann zugleich die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete im Rahmen der 3-jährigen Regelverjährung rückwirkend geltend machen.

2. Vereinbarung einer Quadratmetermiete

Im Gewerbemietrecht ist die Quadratmetermiete bei neu herzustellenden Objekten anzutreffen, wo die tatsächliche Mietflächengröße erst mit Fertigstellung des Objektes feststeht. Bei Bestandsobjekten ist eine solche Regelung eher ungewöhnlich, da die Parteien das Objekt besichtigen und im Zweifel nachmessen können. Einigen sich die Parteien nicht ausdrücklich darüber, wie groß die Mietsache ist bzw. ob die Mietflächengröße für die Berechnung der Miete wesentlich ist, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln, ob über die Mietflächengröße eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde oder die Parteien nur allgemein das Mietobjekt und Lage beschreiben wollten und somit Angaben hierzu lediglich eine Beschaffenheitsangabe ist. In dem vom OLG Dresden, Urteil vom 10. Juli 2019, 5 U 151/19, zu entscheidenden Fall fehlte eine

ausdrückliche Regelung. Das Gericht hat hier eine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung bezüglich Größe und Zuschnitt des Mietobjekts angenommen, weil der Mietvertrag konkret auf die Grundrisse und dort gekennzeichnete Mietfläche Bezug genommen hat. Die Mietflächenabweichung betrug in diesem Falle nur 7 % und begründete die rückwirkende Mietminderung und die außerordentliche Kündigung. Das Gericht stellt aber auch klar, dass beim außerordentlichen fristlosen Kündigungsrecht auszulegen ist und die gegenseitigen Interessen abzuwägen sind, ob dem Mieter aufgrund der Flächenabweichung ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar ist.

3. Ca. – Angabe bei der Mietflächenberechnung oder keine Flächenangabe

Die Circa-Angabe schützt den Verkäufer / Vermieter nicht vor Fehlern bei der Mietflächenberechnung. Die problematischen Fälle treten überwiegend im Wohnmietrecht auf. Dort betrachtet die Rechtsprechung Wohnflächenangaben nicht als unverbindliche Beschaffenheitsangabe, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung. Ca.-Zusätze sind danach im Wohnmietrecht nicht geeignet, eine Beschaffenheitsvereinbarung zu verhindern.

Enthält der Gewerbemietvertrag eine Circa-Flächenangabe beinhaltet dies nach BGH-Rechtsprechung nur die

Grundaussage, dass die Parteien eine gewisse Toleranz in der Flächenabweichung akzeptieren. Bei Flächenabweichung von mehr als 10 % wird auch hier wesentliche Beeinträchtigung der vereinbarten Beschaffenheit vermutet, welche aber der Mieter auch bei geringeren Abweichungen auch durchaus widerlegen kann. Gerade im Gewerbemietrecht gibt es große Nebenflächen, die bei der Mietpreisbildung nicht relevant sind.

Fehlt die Flächenangabe gänzlich, kann eine Beschaffenheitsvereinbarung im Wege der Vertragsauslegung über weitere Umstände hergeleitet werden. Das gilt im Wohnmietrecht und Gewerbemietrecht gleichermaßen. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter die Wohnung über einen Makler angeboten mit einer Skizze zur Wohnung und einer Wohnflächenberechnung nach II. Berechnungsverordnung, wonach insg. 76,54 qm vermietet werden. Tatsächlich betrug die Wohnfläche nur 56,65 qm. Der BGH hat in diesem Fall eine konkludente (stillschweigende) Vereinbarung über die Größe der Mietfläche von 76,54 qm angenommen. Die 10 % Grenze war bei weitem überschritten und die Mietminderung berechtigt – BGH, Urteil vom 23.06.2010, VIII ZR 256/09.

4. Flächenangaben bei der Betriebskostenabrechnung

Die starre Rechtsprechung des BGH zur 10 % Grenze wird auch bei der Nebenkostenabrechnung durchbrochen. Nach der jüngsten BGH-Entscheidung vom 30.05.2018, VIII ZR 220/17, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend, sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden.

Im Gewerbemietrecht bleibt den Parteien unbenommen einen Verteilerschlüssel, insbesondere die zugrunde zu legenden Flächenangaben verbindlich zu vereinbaren.

III. Fazit

Ob im Mietvertrag Flächenangaben gemacht werden ist den Parteien frei überlassen. Sind Quadratmeterangaben enthalten, können diese als Beschaffenheitsvereinbarung gewertet werden, die bei Abweichungen in der Regel zu Minderungsansprüchen des Mieters führen können. Deshalb werden im Wohnmietvertrag jedenfalls oft keine Angaben zur

Wohnfläche gemacht. Im Sinne der bestmöglichen Transparenz empfiehlt sich neben der Beschreibung der Wohnung mit Anzahl der Zimmer auch die Aufnahme der unverbindlichen Quadratmeterzahl des Mietgegenstandes bzw. Kaufgegenstandes unter gleichzeitigem Verweis darauf, dass die Quadratmeterangabe ausschließlich der Veranschaulichung des besichtigten Vertragsgegenstandes dient. Wenn man sich der Richtigkeit der Flächenberechnung relativ sicher ist, können die Parteien auch eine Toleranzschwelle vereinbaren. Im Wohnmietrecht können Sie folgende Regelung aufnehmen:

„Die Mietflächenberechnung erfolgt nach der Bruttogrundfläche gemäß DIN 277. Ab-

weichungen bis zu +/- 3 % sind unerheblich, so dass keine Partei eine Anpassung der Miete nach oben oder unten verlangen kann. Bei Abweichungen von mehr als +/- 3 % wird die Miete angepasst. Die Geltendmachung von Rückzahlungen und Nachzahlungen für die Vergangenheit ist ausgeschlossen. Die neue Miete gilt zum nächsten Monat ab Feststellung der Flächenabweichung.“

Entsprechendes gilt für das Gewerbemietrecht unter Bezugnahme auf die gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G, Stand: Mai 2012).