



12. November 2014

RECHT AKTUELL

Ausgabe IX-XI/2014

Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten
An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de

1. Gewerbemietrecht: Bei einer „echten“ Quadratmetermiete haftet der Vermieter für jede Flächenabweichung!

Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass sich die Miete aus der Multiplikation der benannten Quadratmeter und einem qm-Preis (echte Quadratmetermiete) ergibt, so schadet jede Flächenabweichung nach unten. Die Miete muss dann automatisch für Vergangenheit wie Zukunft entsprechend reduziert werden. So sieht es das *Oberlandesgericht (OLG) Dresden, 01.07.2014 – 5 U 1890/13*. Zwar haftete der Vermieter üblicherweise nur für eine Flächenabweichung von mehr als 10 %. Wenn die Parteien aber eine echte Quadratmetermiete vereinbart hätten, komme es auf jeden qm an.

2. Maklervertrag: Kommt er schon durch Besichtigung des Objekts oder Übersendung des Exposés zustande?

Ein Maklervertrag kommt nicht schon durch Besichtigung des Objekts oder Übersendung des Exposés zustande. Erforderlich ist vielmehr, dass der Kunde konkret von der Provisionspflicht weiß und er in diesem Wissen die Maklerdienste in Anspruch nimmt. Erst dann haben die Parteien einen Maklervertrag durch konkludentes Handeln geschlossen. Das hat das *Oberlandesgericht (OLG) München, 18.06.2014 – 7 U 2697/13* bestätigt. Dem liegt zugrunde, dass der Makler für eine klare Provisionsregelung verantwortlich ist und jede Unklarheit zu seinen Lasten geht. Bei Besichtigung und Übersendung des Exposés sei noch nicht klar, wer den Makler zahlt – der Verkäufer oder der Käufer. Weiß aber der Käufer, dass der Makler eine Provision von ihm verlangt, und nimmt er dann dessen Dienste in Anspruch, so herrsche die erforderliche Klarheit.

3. Kein Ersatz der Wertminderung (merkantiler Minderwert) bei noch laufender Sanierung von Bodenverunreinigungen

Grundstückseigentümer können keine zukünftige Wertminderung geltend machen, wenn der Boden ihres Grundstücks kontaminiert wird. Dies gilt nach einer Entscheidung des *Oberlandesgerichts (OLG) Köln, 16.06.2014 – 12 U 44/13* jedenfalls dann, wenn die Sanierung der Kontamination noch Jahre andauern wird und das Grundstück in dieser Zeit weiter voll genutzt werden kann. Im konkreten Fall trat aus einer Pipeline Kerosin aus und verbreitete sich im Boden. Die Verantwortlichen hafteten für die Bodensanierung. Der Eigentümer forderte zusätzlich Ersatz für den sog. merkantilen Minderwert (Wertminderung nach Beseitigung der Verunreinigung) in Höhe von rund EUR 870.000,-. Das lehnte das OLG ab, da noch nicht absehbar sei, ob nach der Sanierung überhaupt ein Wertverlust bleibt und wie hoch dieser sein wird. Zuvor sei nur eine Klage auf Feststellung möglich, dass später ein solcher Schaden zu ersetzen ist.

4. Verbilligter Erwerb einer Beteiligung: Steuerpflichtiger Arbeitslohn

Der geldwerte Vorteil aus dem verbilligten Erwerb einer Beteiligung, der im Hinblick auf eine spätere Beschäftigung als Geschäftsführer gewährt wird, ist als Arbeitslohn

steuerpflichtig (*Bundesfinanzhof (BFH) vom 26.06.2014 - VI R 94/13*). In dem entschiedenen Fall hatte ein designierter Geschäftsführer von dem Gesellschafter 50 % der GmbH-Anteile für ca. EUR 74.000,- erhalten. Der Wert der Anteile wurde vom Finanzamt dann aber auf ca. EUR 550.000,- geschätzt und die Differenz den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit zugeordnet. Das Gericht stellte klar, dass auch Zuwendungen Dritter – wie hier seitens des Gesellschafters und nicht der GmbH als Arbeitgeber – Arbeitslohn sind, wenn sie sich für den Arbeitnehmer als Frucht seiner Arbeit für den Arbeitgeber darstellen und im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis stehen. Der Geschäftsführer hatte in der mündlichen Verhandlung selbst erklärt, dass ihm der Gesellschafter die Anteile zugewendet habe, damit er für die GmbH weiterhin tätig werde. Das genügte dem Gericht.

5. Steuerliche Konsequenzen rückwirkender Vereinbarungen über das Ausscheiden aus einer GbR

Die rückwirkende Regelung über das Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist ausnahmsweise auch steuerlich verbindlich, wenn der genaue Zeitpunkt des Ausscheidens zivilrechtlich streitig oder unklar war (*Finanzgericht (FG) Münster vom 12.06.2014 – 13 K 3330/11 F*). In dem betreffenden Fall hatten sich die Beteiligten zivilgerichtlich zunächst über die Wirksamkeit des Ausschlusses des betreffenden Gesellschafters zum 31.05.2008 gestritten und sich dann im Rahmen eines Vergleichs am 24.11.2009 nachträglich auf den 01.07.2008 als Stichtag des Ausscheidens geeinigt. Der betreffende Gesellschafter machte steuerlich aber den 24.11.2009 als Stichtag geltend: Zu Unrecht, wie das FG nun feststellte. Auch steuerlich war angesichts der am 24.11.2009 getroffenen Vereinbarung im Nachhinein allein der 01.07.2008 maßgeblich.

6. Geringere Freibeträge für Nicht-Ansässige bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer europarechtswidrig

Der geringere Erbschafts- und Schenkungssteuerfreibetrag von EUR 2.000,- (statt EUR 20.000,- – EUR 500.000,-) für Steuerpflichtige, die nicht in Deutschland ansässig sind, für die Zuwendung von inländischen Immobilien war jedenfalls nach der bis 2011 geltenden Regelung europarechtswidrig, so der *Europäische Gerichtshof (EuGH), 04.09.2014 – C-211/13*. Die unterschiedliche Behandlung verletze die Freiheit des Kapitalverkehrs, ohne dass eine Rechtfertigung hierfür festgestellt werden konnte. Offen ließ der Gerichtshof, ob die zwischenzeitlich in Kraft getretene Neureglung europarechtskonform ist. Danach kann nun zu einer Inländerbesteuerung mit der Folge optiert werden, dass auch alle anderen Zuwendungen in Deutschland steuerpflichtig werden. Gewichtige Stimmen bezweifeln die Europarechtskonformität auch des neuen Konzepts.



aclanz

JOACHIM HUND-VON HAGEN, D.E.A. (PARIS II)

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.Wichert@aclanz.de

DOMINIK HOIDN

Rechtsanwalt
Dominik.Hoidn@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Soweit Urteile dargestellt werden, betrifft die Darstellung immer nur die konkrete Entscheidung des jeweiligen Gerichts, ungeachtet deren späterer Aufhebung oder einer anderweitig eingetretenen Rechtsänderung. Für den Inhalt dieses Schreibens übernehmen wir daher keine Haftung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten

An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de (Impressum siehe dort)