



## **RECHT AKTUELL**

**Ausgabe VII-2012**

**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](mailto:info@aclanz.de), Web: [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

## 1. Internetanzeige als Grundlage für Maklerprovision?

Wird in einer Internetanzeige (hier: Immobilienscout24) ein Objekt mit der Bemerkung "Provision 7,14 %" angeboten, so ist dies ein eindeutiges Provisionsverlangen gegenüber den Kaufinteressenten, welches Grundlage eines (konkludenten) Maklervertrags sein kann. Dies hat der *Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 3.5.2012 - III ZR 62/11* – entschieden. Ein gewerblicher Makler bot bei Immobilienscout24 ein Grundstück mit der Bemerkung "Provision 7,14 %" an. Der spätere Käufer meldete sich. Nach dem Kauf will er dennoch keine Provision zahlen. Das lässt der BGH nicht gelten. Die Anzeige enthalte einen eindeutigen Hinweis auf die Provisionspflicht für den Kaufinteressenten. Nimmt dieser daraufhin die Maklerdienste in Anspruch, so sei dadurch zumindest konkludent ein Maklervertrag zustande gekommen. Den Einwand, der Kaufinteressent könne die Anzeige so verstanden haben, dass der Verkäufer die Provision zahlt, verwirft der BGH. Denn warum sollte der Makler öffentlich darlegen, welche Provision er von dem Verkäufer bekommt?

## 2. Berechnung der gewerblichen Mietfläche ohne vertragliche Berechnungsgrundlage?

Enthält ein gewerblicher Mietvertrag keine Angaben zur Flächenberechnung, so kann der Vermieter jede zulässige Flächenberechnungsmethode wählen, etwa die (vermieterfreundliche) DIN 277. Das hat das *Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf mit Beschluss vom 17.11.2011 - I-24 U 56/11* - entschieden. Hintergrund: Ist die tatsächliche Mietfläche mehr als 10 % kleiner als die vertraglich angegebene Mietfläche, kann der Mieter die Miete mindern. Daher kann es von maßgeblicher Bedeutung sein, nach welcher Berechnungsmethode die Fläche ermittelt wird. Steht dazu nichts im Mietvertrag, so legen die meisten Gerichte die lokal übliche Berechnungsmethode zugrunde. Das OLG Düsseldorf sieht es anders und gesteht dem Vermieter ein Wahlrecht zu.

## 3. Selbstgenutzte Immobilie: Sanierungsaufwendungen absetzbar?

Sanierungsaufwendungen können bei selbstgenutzten Immobilien als sog. außergewöhnliche Belastungen gem. § 33 Abs. 1 EStG steuerlich abzugsfähig sein, wenn sie „zwangsläufig“ sind. Es darf sich nicht bloß um die Beseitigung eines Baumangels handeln (*Bundesfinanzhof (BFH), 29.3.2012 – VI R 21/11, VI R 70/10 und VI R 47/10*). Für die Abzugsfähigkeit müssen vor allem folgende Voraussetzungen vorliegen: (1) Baumaßnahme beseitigt konkrete Gesundheitsgefährdungen, (2) keine Erkennbarkeit einer Gesundheitsgefährdung beim Bau/Kauf des Gebäudes und (3) vorherige

Geltendmachung realisierbarer Ersatzansprüche gegen Dritten. In den drei vom BFH entschiedenen Fällen ging es um ein asbestgedecktes Dach, um ein mit Hausschwamm befallenes Gebäude und um die Verwendung eines im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes nicht verbotenen Holzschutzmittels.

#### **4. Informationsfreiheitsgesetz (IFG): Auskunftsanspruch des Insolvenzverwalters gegenüber dem Finanzamt?**

Trotz des von dem Finanzamt zu beachtenden Steuergeheimnisses (§ 30 Abgabenordnung (AO)) hat der Insolvenzverwalter Anspruch auf Herausgabe der Jahreskontoauszüge des Schuldners (*Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), 14.05.2012 – 7 B 53/11*). Bei den Ausnahmetatbeständen, die das Finanzamt vom Steuergeheimnis befreien, regelt die AO die Frage Informationsansprüche Dritter nicht abschließend. Deshalb greife zugunsten des Insolvenzverwalters der allgemeine Informationsanspruch nach dem IFG von Nordrhein-Westfalen. Die Vorinstanz hatte zudem in diesem Fall unbeanstandet den Einwand einer angeblich unzulässigen Offenlegung personenbezogener Daten zurück gewiesen. Schließlich sei auch der betroffene Schuldner verpflichtet, dem Insolvenzverwalter alle Auskünfte gem. § 97 Abs. 1 S. 1 InsO zu erteilen (*Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster, 15.06.2011 – 8 A 1150/10*). Ein IFG haben sowohl der Bund als 13 der 16 Bundesländer für ihre jeweiligen Verwaltungsbehörden eingeführt.

#### **5. Bedeutet die Reduzierung der Aktivbezüge auch eine steuerlich relevante Reduzierung der Pensionsrückstellungen?**

Bei einer Kürzung des Gehalts muss nicht in jedem Fall sofort auch die Pension und damit auch die diesbezügliche steuerliche Rückstellung wegen einer sog. Überversorgung gekürzt werden, wohl aber bei Dauerhaftigkeit der Gehaltsreduzierung (*Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 27.3.2012 - I R 56/11*). Nach dem höchsten Steuergericht ist es allerdings für die Beantwortung der Frage der Dauerhaftigkeit unerheblich, aus welchen Motiven eine Kürzung dauerhaft praktiziert wurde oder ob eine solche arbeitsrechtlich zulässig war.

## 6. 183 Tage-Regelung: Nur physische Anwesenheit im Tätigkeitsland zählt?

Einkünfte eines in Frankreich ansässigen Arbeitnehmers eines dort ebenfalls ansässigen Arbeitgebers unterliegen nach der sog. 183-Tageregelung gem. Art. 13. Abs. 4 Nr. 1 deutsch-französisches Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) nicht der deutschen Einkommensteuer, wenn der Arbeitnehmer sich tatsächlich, d.h. „physisch“, nicht länger als 183 Tage in Deutschland aufgehalten hat. Mit dieser Entscheidung stellt der *Bundesfinanzhof (BFH)*, 12.10.2011 – I R 15/11 klar, dass auch bei projektbezogenen Arbeitsaufenthalten, die während eines Projektes angefallenen kurzen Unterbrechungen bspw. Heimfahrten an den Wochenenden, nicht vom Finanzamt mitgezählt werden dürfen, um auf mehr als 183 Tage in Deutschland zu kommen. Etwaige anderslautende Verständigungsvereinbarungen zwischen der deutschen und der französischen Finanzverwaltung seien für ein Gericht nicht bindend. Nach der Entscheidung offen geblieben ist die Frage, ob die diesbezügliche zum 01.01.2010 wirksam gewordene (gesetzesvertretende) Rechtsverordnung zur Umsetzung der fraglichen Verständigungsvereinbarungen trotz des Bestimmtheitsgebots nach Art. 80 des Grundgesetzes künftig zu einer anderen Entscheidung in der Sache führen würde.

## 7. Neues Mediationsgesetz in Kraft getreten

Am 26.07.2012 ist das neue Mediationsgesetz in Kraft getreten (BGBl. 2012 I 1577). Das neue Gesetz setzt die EU-Mediationsrichtlinie (Richtlinie 2008/52/EC) in deutsches Recht um und betrifft vor allem auch Wirtschaftsstreitigkeiten. Danach kann ein Gericht sogar in finanzgerichtlichen Verfahren dem Finanzamt und dem Steuerbürger eine Mediation nahelegen. Zu den Aktivitäten von aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten auf dem Gebiet der Wirtschaftsmediation vgl. auch das am 28.06.2012 mit Unterstützung des Justizministers von NRW und in Kooperation mit aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten ausgerichtete [Symposium](#) der Kölner Forschungsstelle für Wirtschaftsmediation ([Fotos](#)).



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

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Wirtschaftsmediator  
[Joachim.HundvHagen@aclanz.de](mailto:Joachim.HundvHagen@aclanz.de)

**DR. JOACHIM WICHERT**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Wirtschaftsmediator  
[Joachim.Wichert@aclanz.de](mailto:Joachim.Wichert@aclanz.de)

**SOFIA DIAMANTOPOULOS**

Rechtsanwältin  
[Sofia.Diamantopoulos@aclanz.de](mailto:Sofia.Diamantopoulos@aclanz.de)

**RAFAEL HERTZ**

Rechtsanwalt  
[Rafael.Hertz@aclanz.de](mailto:Rafael.Hertz@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](mailto:info@aclanz.de), Web: [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de) (Impressum siehe dort)