

Sozialrecht - Krankenversicherung

Hartz IV (SGB II) und Grundsicherung (SGB XII) - wer zahlt die Beiträge zur privaten Krankenversicherung?

Das Bundessozialgericht (BSG) hat die bisherige Praxis der Jobcenter nur Zuschüsse in Höhe der gesetzlichen Krankenversicherungsbeiträge zu zahlen, gekippt. Die Jobcenter sind verpflichtet, die Beiträge der privaten Krankenversicherung in voller Höhe zu übernehmen. (Urteil vom 18.01.2011 - Aktenzeichen: B 4 AS 108/10 R).

Basistarif

Die Bürger, die bis zum 31. Dezember 2008 hilfsbedürftig wurden und Hartz IV oder Grundsicherungsleistungen beantragten, waren mit dem Bezug dieser Leistungen automatisch gesetzlich krankenversichert. Durch das Wettbewerbsstärkungsgesetz der gesetzlichen Krankenversicherung war mit Wirkung ab dem 1. April 2007 für Personen eine Versicherungspflicht in die gesetzliche

Soweit so gut. Bekanntermaßen steckt der Teufel jedoch im Detail. Gemäß dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) sollte der Beitrag für den Basistarif ohne Selbstbehalt zunächst den Höchstbetrag der gesetzlichen Krankenversicherung nicht übersteigen. Die Beitragsbemessung im Jahre 2010 in der gesetzlichen Krankenversicherung lag bei 4.162,50 Euro. Der Höchstbeitrag in der gesetzlichen Krankenversicherung lag daher bei monatlich 645,18 Euro (Beitragsbemessungsgrenze x 15,5 Prozent Beitragssatz).

Höchstbeitrag

Dieser Höchstbeitragssatz kann um die Hälfte gemindert werden, wenn ansonsten Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II oder des SGB XII eintreten würde. Der um die Hälfte geminderte Beitragssatz beträgt daher immer noch 322,59 Euro pro Monat. Gemäß § 26 SGB II sind die Jobcenter verpflichtet, einen Zuschuss zu Versicherungsbeiträgen und damit auch für die private Krankenversicherung zu zahlen. Bisher wurde der Beitrag auf den Beitragssatz für Bezieher von ALG II-Leistungen in der gesetzlichen Krankenversicherung gedeckelt. Nunmehr wird eine

andere Bezugsgröße genommen und zwar nach der Sozialversicherungsrechthengrößenverordnung. Der Gesetzgeber hatte daraufhin die zuständigen Träger angewiesen für den Bezieher von Arbeitslosengeld II den Beitrag in Höhe der gesetzlichen Krankenversicherung zu zahlen. Nach weiteren Vorschriften, die sich aus dem SGB II und dem SGB V ergeben, müssten nach einem Betrag von 881,47 Euro ein verminderter Krankenkassenbeitrag von 14,9 Prozent als Zuschuss gezahlt werden. Dies wäre ein Betrag von 131,33 Euro.

Auch der um die Hälfte geminderte Basistarif würde daher bei SGB II- und SGB XII-Beziehern zur Hilfebedürftigkeit führen. Der Leistungsempfänger steckt in einem Dilemma. Gegenüber seinem privaten

Krankenversicherer schuldet er den verminderten Basistarif in Höhe von 322,59 Euro. Er erhält jedoch vom Leistungsträger lediglich einen Zuschuss in Höhe von 131,33 Euro. Außerdem kann er sich gegenüber dem privaten Krankenversicherer nicht darauf berufen, dass der Leistungsträger nur den Beitrag zur gesetzlichen Krankenversicherung zahlt.

Regelungslücke

Das BSG hatte in seinem Urteil folgenden Fall zu entscheiden: Einem Rechtsanwalt, der seit seiner Referendarzeit privat kranken- und pflegeversichert war, wurde die Zulassung entzogen. Er war mittellos und musste SGB II-Leistungen beantragen. Das BSG hatte gesehen, dass bei entsprechender Anwendung des SGB II in Verbindung mit dem VAG keine Regelung bestand, dem Leistungsträger die Zahlung der ungedeckten, privaten Krankenversicherungsbeiträge aufzuerlegen.

Die Bundesrichter haben ausgeführt, dass es sich um eine gesetzesimmanente Regelungslücke handeln würde. Auf der einen Seite ist der Leistungsempfänger verpflichtet, sich gegebenenfalls privat kranken zu versichern, aber auf der anderen Seite kann er durch seine Regelleistung den Differenzbetrag nicht aufbringen und kann dies dem privaten Krankenversicherungsträger nicht entgegenhalten. Es würde das verfassungsrechtlich garantierte Existenzminimum betroffen sein, wenn der Differenzbetrag zur privaten Krankenversicherung nicht vom Leistungsträger übernommen werde.

Diese Regelungslücke könne nur dadurch geschlossen werden, wenn die Leistungsträger verpflichtet werden, durch analoge Anwendung auch die Beiträge zur privaten Krankenversicherung in voller Höhe zu übernehmen. Das BSG hat daher folgenden Tenor gefasst: Bei allen Beziehern von SGB II- oder SGB XII-Leistungen sind für die Dauer des Leistungsbezuges die Beiträge zur freiwilligen Krankenversicherung ohne höhenmäßige Begrenzung von dem jeweiligen Träger der Leistung zu übernehmen.

Autor: RAin Ruth Ebeling, Aachen

Steuerrecht - Betriebsprüfer Was tun, wenn der Betriebsprüfer nervt?

Eine Betriebsprüfung ist belastend: Sie kostet Zeit, Nerven und Geld. Und wenn der Betriebsprüfer dann auch noch nervt, drängt sich die Frage auf, wie werde ich ihn wieder los? Ein Fall aus der Praxis: Im Rahmen einer Betriebsprüfung stellt der Prüfer fest, dass zum Teil auch private Ausgaben als Betriebsausgaben steuerwirksam gebucht wurden. Um sich die Zusammenstellung der tatsächlichen Beträge zu ...

mehr auf Seite 2

Verbraucherrecht - Gesundheitsfragen

Die Tücken der Berufsunfähigkeitszusatzversicherung bei den Gesundheitsfragen.

Die Versicherungswirtschaft wirbt sehr intensiv mit der Frage, was Sie tun würden, wenn Sie durch einen Unfall oder plötzliche Krankheit dauerhaft nicht mehr in der Lage sind, Ihren Beruf auszuüben. Schließlich will man den Lebensstandard, den man sich erarbeitet hat, doch auch für diesen Fall erhalten können. Diese Fragestellung überzeugt häufig, weshalb Berufstätige sich dazu ...

mehr auf Seite 3

Mietrecht - Schönheitsreparaturen

Laut Gesetz sind sie Vermietersache.

In der Regel wird diese Verpflichtung aber durch individuelle oder formularmäßige Vereinbarungen auf den Mieter abgewälzt. Insbesondere die in den Formularmietverträgen häufig standardisierten - aufgenommenen, formularmäßigen Vereinbarungen bereiten hierbei rechtliche Probleme. Grundsätzlich bejaht der Bundesgerichtshof (BGH) die Abwälzung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf den Mieter mittels einer ausdrücklichen Vereinbarung vor dem ...

mehr auf Seite 4



Krankenkasse eingeführt worden. Diese Pflicht bestand, wenn sie vorher gesetzlich krankenversichert waren oder zu dem Personenkreis gehörten, für den die gesetzliche Krankenversicherung geöffnet war.

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 mussten sich alle Bürger krankenversichern. Wer nicht die Möglichkeit hatte in die gesetzliche Krankenversicherung einzutreten, musste sich privat versichern. Die privaten Krankenversicherer wurden verpflichtet, einen so genannten Basistarif anzubieten. Sie hatten einen Kontrahierungszwang, unabhängig von eventuellen gesundheitlichen Risiken der Versicherten.

powered by

AdvoGarant.de

Erbrecht - Güterstandsschaukel Schenkungen contra Pflichtteil.

Besonders nahe Angehörige, zu denen die Abkömmlinge, der überlebende Ehegatte respektive der eingetragene Lebenspartner sowie auch die Eltern zählen, letztere jedoch nur, sofern es keine Abkömmlinge gibt, haben ein Pflichtteilsrecht. Das heißt sie haben einen Anspruch auf eine Geldzahlung gegen den oder die Erben, falls sie selbst nicht zu Erben bestimmt wurden. Die Höhe dieses Pflichtteilsanspruches entspricht der Hälfte des gesetzlichen Erbananspruches.

Pflichtteilergänzungsanspruch

Nicht selten kommt es in der Praxis vor, dass der Erblasser nicht wünscht, dass einer dieser nahen Angehörigen, beispielsweise ein nichteheliches Kind zu dem kein Kontakt besteht, einen hohen

Nachlass nur dann hinzugerechnet werden, wenn zwischen der Schenkung und dem Tode des Erblassers nicht mehr als zehn Jahre verstrichen sind. Schenkungen außerhalb der Zehn-Jahres-Frist an sonstige Personen erhöhen daher den Pflichtteilergänzungsanspruch nicht.

Zugewinnngemeinschaft

Auch Schenkungen unterhalb dieser Zehn-Jahres-Grenze fallen nur dann zu 100 Prozent in den Pflichtteilergänzungsanspruch, wenn zwischen Schenkung und Tod des Erblassers nicht mehr als ein Jahr verstrichen ist. Ansonsten wird pro vollendetem Jahr zwischen dem Tode des Erblassers und der Schenkung eine so genannte Abschmelzung um jeweils zehn Prozent vorgenommen. Daraus folgt, dass Schenkungen an Ehegatten generell und an sonstige Personen kurz vor dem Ableben kein geeignetes Instrument darstellen, um Pflichtteilsansprüche unliebsamer, naher Verwandter zu reduzieren.

In der Praxis ist demgemäß darauf zu achten, dass Übertragungsverträge nicht schenkungsrechtlicher Art sind, wenn man sein Ziel der Pflichtteilsreduzierung erreichen will. Stattdessen muss man sie an eine Gegenleistung koppeln. Bei Eheleuten, die im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben, bietet sich noch eine andere Lösung. Sie können die Zugewinnngemeinschaft (kurzfristig) beenden. Mit dem Ende der Zugewinnngemeinschaft wird der Zugewinnausgleich an den andern Ehepartner durchgeführt. Dieser Zugewinnausgleich ist keine Schenkung und unterliegt auch keiner Steuer. Danach kann dann wieder der Güterstand der Zugewinnngemeinschaft vereinbart werden. Das ist die so genannte Güterstandsschaukel. Der Bundesfinanzhof hat diesen Weg abgesegnet, anwaltliche Beratung ist insofern jedoch unerlässlich.

Autor: RA Erwin Henß, Worms



Pflichtteilsanspruch realisieren kann. In Unkenntnis der Rechtslage wird daher noch zu Lebzeiten Vermögen unentgeltlich auf Personen übertragen, in der Hoffnung, damit den Pflichtteilsanspruch des unliebsamen, nahen Angehörigen zu reduzieren oder ganz auszuschließen.

Doch Vorsicht, nach § 2325 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) werden Schenkungen, die einem Ehepartner gemacht wurden, dem Nachlass hinzu gerechnet. Bei Schenkungen an den Ehegatten gibt es keine zeitliche Beschränkung. Bei Schenkungen an sonstige Personen gibt es dagegen eine zeitliche Grenze, wonach Schenkungen an diese Personen dem

powered by

AdvoGarant.de

Steuerrecht - Betriebsprüfer Betriebsprüfung: Was tun, wenn der Betriebsprüfer nervt?

Eine Betriebsprüfung ist belastend: Sie kostet Zeit, Nerven und Geld. Und wenn der Betriebsprüfer dann auch noch nervt, drängt sich die Frage auf, wie werde ich ihn wieder los?

Buchführungsmängel

Ein Fall aus der Praxis: Im Rahmen einer Betriebsprüfung stellt der Prüfer fest, dass zum Teil auch private Ausgaben als Betriebsausgaben steuerwirksam gebucht wurden. Um sich die Zusammenstellung der tatsächlichen Beträge zu ersparen, schätzt er die als Aufwand gebuchten privaten Aufwendungen auf 1.500 Euro pro Prüfungsjahr. Dies soll nicht nur zu einer Gewinnerhöhung von 1.500 Euro pro Prüfungsjahr führen, sondern auch zu einer Umsatzsteuerzahlung von jeweils 285 Euro (19 Prozent von 1.500 Euro).

Darüber hinaus will der Betriebsprüfer die privaten Warenentnahmen für den hier vorliegenden Hofladen auf der Basis der Pauschalwerte für „Gaststätten mit kalten und warmen Speisen“ nahezu verdoppeln. Auch dies soll zu deutlichen Nachzahlungen sowohl bei der Einkommensteuer als auch bei der Umsatzsteuer führen. Und jetzt kommt es:

Hammer Nr. 1: Diese beiden „Sachverhalte“ reichen dem Prüfer aus, um Buchführungsmängel anzunehmen und Sicherheitszuschläge - ebenfalls in bemerkenswerter Höhe - vorzunehmen. Hammer Nr. 2: Der Betriebsprüfer leitet aus diesen Gründen ein Strafverfahren ein.

Im Rahmen der Schlussbesprechung erfolgt bei den als Aufwand gebuchten, privaten Kosten eine Einigung im Schätzungswege auf die Hälfte, also auf 750 Euro pro Prüfungsjahr. Die Erhöhung der Warenentnahmen entfällt vollständig, da der Betriebsprüfer letztendlich einsieht, dass ein Hofladen nicht mit einer Gaststätte zu vergleichen ist. In der Folge ist denklogisch von Buchführungsmängeln keine Rede mehr, so dass das eingeleitete Steuerstrafverfahren zurückgezogen wird.

Zugegeben, es ist selten geworden, dass ein Betriebsprüfer die Sachebene aus den Augen verliert und die persönliche Auseinandersetzung in den Vordergrund rückt. Ganz aus der Welt ist die Pflege der Animositäten

jedoch nicht, und das nervt dann wirklich. Reflexartig kommen einem Beschwerde, Dienstaufsichtsbeschwerde und Sachaufsichtsbeschwerde in den Sinn. Wer eine dieser Beschwerden gegenüber einer Behörde schon mal eingereicht hat, weiß um die Erfolglosigkeit. Nicht umsonst spricht der Volksmund insofern von den drei kleinen „f“: formlos, fristlos, fruchtlos.

Befangenheit

Sie können sich die Energie - für welche Beschwerde auch immer - sparen. Der Vorgesetzte des Betriebsprüfers, der Sachgebietsleiter, wird seinen Mitarbeiter in Schutz nehmen. Der Vorgesetzte des Sachgebietsleiters, der Vorsteher des Finanzamts, hat nicht einmal Lust, sich überhaupt mit dem Thema zu beschäftigen. Am Ende bleibt also ein auf Jahre belastetes Klima zwischen Finanzamt, Betriebsprüfer und Steuerbürger, ohne dass damit etwas erreicht wurde.

Die Alternative dazu liegt in einem Antrag wegen „Besorgnis der Befangenheit“. In diesem Antrag ist - sachlich - zu schildern, warum ein Grund vorliegt, der geeignet ist, Misstrauen gegen die Unparteilichkeit des Betriebsprüfers zu rechtfertigen. Gelingt das, wird sich sein Vorgesetzter für die Ablösung des Prüfers durch einen Kollegen entscheiden. Von dem neuen Betriebsprüfer werden Sie ganz sicher keine Geschenke erhalten. Er wird sich jedoch auf der Sachebene bewegen und Ihnen darüber hinaus Respekt zollen, dass Sie es geschafft haben, seinen Kollegen, der die Sachebene verlassen hat, los zu werden.

Autor: StB Frank Hartmann, Solingen

Recht lustig

Bei der Gerichtsverhandlung gegen den Exhibitionisten gelingt es dem flinken Angeklagten, sich blitzartig vor der jungen Richterin zu entkleiden. Die Dame wendet sich an den Staatsanwalt und ordnet an: „Das Verfahren wird wegen Geringfügigkeit eingestellt.“

Verbraucherrecht - Gesundheitsfragen

Berufsunfähig, was nun? Die Tücken der Berufsunfähigkeitszusatzversicherung bei den Gesundheitsfragen.

Die Versicherungswirtschaft wirbt sehr intensiv mit der Frage, was Sie tun würden, wenn Sie durch einen Unfall oder plötzliche Krankheit dauerhaft nicht mehr in der Lage sind, Ihren Beruf auszuüben. Schließlich will man den Lebensstandard, den man sich erarbeitet hat, doch auch für diesen Fall erhalten können. Diese Fragestellung überzeugt häufig, weshalb Berufstätige sich dazu entscheiden, sich und ihre Familie mit einer Berufsunfähigkeitszusatzversicherung (BUZ) abzusichern.

Falsche Angaben

Der Versicherungsvermittler geht dann diesbezüglich einen Katalog an Gesundheitsfragen mit dem Versicherungsnehmer durch. Anhand dieser Gesundheitsfragen prüft die Versicherung, ob sie das Risiko, nämlich die Möglichkeit, dass der Versicherungsnehmer Leistungen aus dieser Versicherung beanspruchen könnte, absichert. Aufgrund dessen sind diese Gesundheitsfragen für die Versicherer sehr wichtig. Im Versicherungsfall sind sie oft Streitstand der Auseinandersetzung zwischen einer Versicherung und einem Versicherungsnehmer, der Leistungen aus seiner BUZ begehrt.

Im Versicherungsfall kommt es häufig dazu, dass Leistungen gegenüber dem Versicherungsnehmer damit zurückgewiesen werden, er habe zum Zeitpunkt der Antragsstellung entweder falsche Angaben zu den Gesundheitsfragen getätigt oder diese seien nicht vollständig gewesen. Daher trete die Versicherung zurück oder fechte den Vertrag an. Die Versicherung, die mitunter jahrelang Prämien kassiert hat, will damit verhindern, eine mehrjährige Rentenleistung an den Versicherungsnehmer zahlen zu müssen.

Dann sollte sich der Versicherungsnehmer die Hilfe eines Spezialisten, also eines Fachanwaltes für Versicherungsrecht, sichern. Nur so kann

er mit der Versicherung „auf Augenhöhe“ streiten.

Versicherungsagent

Die Gesundheitsfragen für die BUZ sind bei Eingehung des Vertrages selbstverständlich umfassend und richtig zu beantworten. Doch häufig kommt es zu Missverständnissen oder anderen Unzulänglichkeiten zwischen dem Versicherungsnehmer und dem Versicherungsvermittler. Ferner kommt es darauf an, ob der Vermittler ein Versicherungsmakler ist, der vom Versicherungsnehmer selbst beauftragt wurde.

Es kann sich ja auch um einen Agenten handeln, der nahezu ausnahmslos für das entsprechende Versicherungsunternehmen tätig ist. Am 10. Dezember 2010 hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm festgestellt, dass sich die Versicherung nicht immer so elegant von ihren Verpflichtungen lösen kann, wenn die Gesundheitsfragen nicht richtig oder nicht vollständig angegeben worden sind (Aktenzeichen 20 U 21/09).

Falls der Versicherungsnehmer die Gesundheitsfragen gegenüber dem Versicherungsagenten, der das Antragsformular ausfüllt, unvollständig beantwortet, hat der Versicherungsagent für die nach Sachlage gebotenen Rückfragen zu sorgen. Häufig ergibt sich aus den Antworten des zukünftigen Versicherungsnehmers die Notwendigkeit einer Nachfrage. Unterlässt der Versicherungsagent jedoch eine solche Nachfrage, so geht dies nach dem Urteil des OLG Hamm zu Lasten des Versicherers.

Dies gilt auch dann, wenn der Versicherer von den Umständen, die Anlass zur Rückfrage gegeben haben, keine Kenntnisse erlangt hat. Der Versicherer kann sich dann nach Treu und Glauben nicht mehr auf die Unvollständigkeit der Angaben des Antragstellers berufen. Jedenfalls muss die Versicherung dem Versicherungsnehmer immer beweisen, dass dieser fehlerhafte oder unvollständige Angaben gemacht hat.

Autor: RA Dr. Eberhard Frohnecke, Osnabrück

Wirtschaftsrecht - Markenverletzung

Das Thema Markenverletzung im Internet lässt sich anhand des Beispiels der so genannten Google- AdWords-Kampagnen sehr gut illustrieren.

Es handelt sich dabei um die Möglichkeit durch den Kauf so genannter Schlüsselwörter im Rahmen des Einsatzes der bekannten Internet-Suchmaschine Dritte zielgerichtet auf unternehmenseigene Anzeigen und damit die unternehmenseigene Webseite zu leiten.

Keywords

Zu diesem Zweck werden Schlüsselwörter, die das beworbene Produkt, beziehungsweise die Dienstleistung eines bestimmten Unternehmens beschreiben, zuvor von dem Nutzer erworben. Gibt ein potentieller Kunde des werbenden Unternehmens diesen, oder einen ähnlichen Begriff als Suchanfrage in die

Suchmaschine ein, bekommt er neben den gewöhnlichen Suchergebnissen auch zu dem eingegebenen Begriff passende AdWords Anzeigen angezeigt. Für jede Werbe-Kampagne muss ein Inserent eines oder mehrere Stichwörter, die Keywords, angeben unter denen die von ihm selbst erstellten Anzeigen bei Google erscheinen sollen.

Geschützte Begriffe

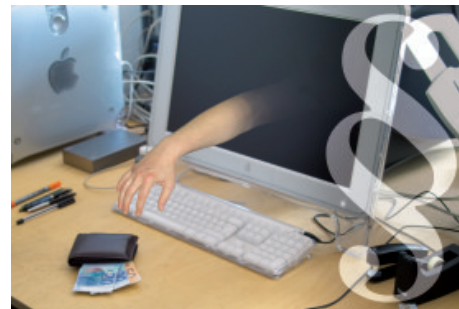
Das ist der Fall, wenn Unternehmer zu einem Schlüsselwort, das einer eingetragenen Marke entspricht, Anzeigen bei Google einblenden lassen, aus denen für einen Durchschnittsuser nicht oder nur schwer zu erkennen ist, von welchem Unternehmen nun die Waren oder Dienstleistungen stammen.

Denn insoweit erscheint die entsprechende Anzeige unmittelbar, nachdem ein Nutzer der Internet-Suchmaschine den markenrechtlich geschützten Begriff als Suchwort eingegeben hat. Damit ist die Marke für den Suchenden eben auch in ihrer Eigenschaft als Suchwort sichtbar. Das kann dazu führen, dass sich der Internetnutzer hinsichtlich des Ursprungs der Waren oder Dienstleistungen irren kann, die mit dem jeweiligen Begriff in Zusammenhang stehen.

Damit ist die herkunftshinweisende Funktion der Marke beeinträchtigt und es kann eine Markenverletzung vorliegen. Letztlich ist es jedoch Aufgabe des jeweiligen nationalen Gerichts, im Einzelfall zu würdigen, ob eine Markenverletzung vorliegt. Gerade diese Entscheidung des EuGH zeigt, dass es brandgefährlich ist, markenrechtlich schutzfähige Begriffe ungeprüft oder ohne entsprechende Registrierung im Internet zu benutzen.

Die Chancen aber auch die enormen Risiken im Zusammenhang mit der Monopolisierung von Wort- und Bildzeichen im geschäftlichen Verkehr, sollten zu den ersten Überlegungen gehören, die Unternehmer im Zuge der Gründung anstellen.

Autor: RA Olaf Kretzschmar, Stampe



Im Einzelfall kann die Benutzung von bestimmten, unter Umständen bereits markenrechtlich geschützten, Begriffen im Rahmen solcher Anzeigen bereits als Markenverletzung anzusehen sein. Das hat sogar zivilrechtliche Folgen, die sich sehr empfindlich im Geldbeutel niederschlagen. In einer Entscheidung vom 23. März 2010 (Aktenzeichen C-236/10) hat der Europäische Gerichts-

Mietrecht - Schönheitsreparaturen

Aus dem Gesetz ergibt sich zunächst die Verpflichtung des Vermieters die Schönheitsreparaturen zu tragen.

In der Regel wird diese Verpflichtung aber durch individuelle oder formularmäßige Vereinbarungen auf den Mieter abgewälzt. Insbesondere die in den Formularmietverträgen - häufig standardisiert - aufgenommenen, formularmäßigen Vereinbarungen bereiten hierbei rechtliche Probleme. Grundsätzlich bejaht der Bundesgerichtshof (BGH) die Abwälzung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf den Mieter mittels einer ausdrücklichen Vereinbarung vor dem Hintergrund, dass dies Verkehrssitte geworden ist.

Benachteiligung

Soweit individuell ausgehandelt und getroffene Vereinbarungen über den Umfang der Schönheitsreparaturen und der Renovierungsfristen nicht die Grenzen der Sittenwidrigkeit überschreiten, sind sie zulässig. Formularmäßige Vereinbarungen sind indes anhand von § 307 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dahingehend zu überprüfen, ob sie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters enthalten.

Begrifflich sind die Schönheitsreparaturen vom Schadensersatz abzugrenzen. Der Mieter haftet grundsätzlich auch ohne vertragliche Vereinbarung für die von ihm verursachten Schäden (etwa Brandlöcher im Fußbodenbelag). Schönheitsreparaturen beinhalten deshalb ausschließlich Maßnahmen aufgrund normaler Abnutzung und nicht überobligatorischen Gebrauchs der Mieträume.

Unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen laut BGH (ausschließlich) „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“. Diese Begriffsdefinition ist sicherlich teilweise nicht mehr zeitgemäß, zumindest was das „Kalken von Wänden und Decken“ und „das Streichen von Fußböden“ betrifft.

Eine brauchbare Orientierungshilfe könnte der nicht in das Gesetz übernommene § 554 a BGB bringen, mit

dem der Rechtsausschuss die Schönheitsreparaturen definieren wollte. Die dortige Definition für Schönheitsreparaturen lautet: „Arbeiten zur Beseitigung von Abnutzungen innerhalb des Wohnraums, wie sie durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen.“

Vertragsklauseln

Bei Wohnraummietverträgen kann der Mieter durch formularmäßige Mietverträge nur zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet werden. Eine Anfangs- oder Endrenovierung gehören jedoch nicht dazu. Daher ist auch eine formularmäßige Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam, die den Mieter unabhängig vom Ablauf bestimmter Fristen zur Endrenovierung verpflichtet. Mit einer derartigen Klausel verstößt der Vermieter gegen §



307 BGB. Gleiches gilt für die Verpflichtung des Mieters zur Anfangsrenovierung in einem formularmäßigen Mietvertrag. Anderenfalls würden dem neuen Mieter - entgegen ständiger Rechtsprechung des BGH - die Schönheitsreparaturen des Vermieters auferlegt.

Zur Wirksamkeit und Unwirksamkeit von formularmäßigen Klauseln zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter gibt es eine Vielzahl teils höchstrichterlicher Urteile. Hieraus lässt sich allerdings keine allgemein verbindliche Formulierung für eine formularmäßige Vereinbarung herleiten. Daher steht nach wie vor jede einzelne Klausel auf ihre Vereinbarkeit mit den § 305 ff. BGB auf dem Prüfstand. Insbesondere gilt dies für die so genannte Renovierungsfrist, die sich im üblichen und

angemessenen Rahmen bewegen muss, zum Beispiel

- drei Jahre für Küchen, Bäder und Duschräume;
- fünf Jahre für Wohn- und Schlaf Räume, Flure, Dielen und Toiletten;
- sieben Jahre für sonstige Räume sowie Lackierarbeiten an Innentüren, Fenstern und Heizkörpern.

Dabei handelt es sich allerdings um Richtwerte, eine starre Fristenregelung ist unzulässig.

Renovierungsintervall

Dem Mieter muss die Möglichkeit bleiben, seine Renovierungsmaßnahmen und die Intervalle dem tatsächlichen Renovierungsbedarf anzupassen. Vertragsklauseln, in denen nur die (an sich zulässigen) Fristen aufgeführt werden und die keinen ausdrücklichen Hinweis auf deren Flexibilität enthalten, werden nach Auffassung des BGH als starrer Fristenplan angesehen. Sie sind wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Gleiches gilt bei Formulierungen, durch die ein längeres Renovierungsintervall ausdrücklich ausgeschlossen wird, beispielsweise durch die Wortwahl „spätestens“, „längstens“, „mindestens“ und ähnlichem. Es gilt der Grundsatz, dass dem Mieter vertraglich nicht das Argument genommen werden darf, dass die angemieteten Räume trotz Ablauf der Frist für die Schönheitsreparaturen noch nicht renovierungsbedürftig sind.

Problematisch sind auch so genannte Kostenquotenklauseln. Durch sie sollen Fälle geregelt werden, in denen der Mieter mangels Ablauf der vereinbarten Frist noch keine Schönheitsreparaturen schuldet, aber eine quotenmäßige Kostenbeteiligung vereinbart werden soll. Der BGH hat die zulässige Möglichkeit einer Kostenbeteiligung in Form einer prozentualen Quote eingeräumt. Eine Quotenklausel, die sich bei der Berechnung des Mieteranteils auf starre Fristen bezieht, ist aber unwirksam.

Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen gelten für die Wirksamkeit derartiger Quotenklauseln:

- Koppelung der Fristen und Prozentsätze an die üblichen Renovierungsfristen;
- unverbindlicher Kostenvorschlag des Vermieters;
- Beginn des Fristenlaufs laut Fristenplan nicht vor Beginn des Mietvertrages;
- keine Untersagung des Selbstvornahmerechts des Mieters durch Eigenarbeit.

Die Höhe der Quote muss aus der vertraglichen Regelung heraus zweifelsfrei zu ermitteln sein. Das gilt vor allem, wenn der Berechnung der Kostenbeteiligung durch besondere Umstände längere Fristen zugrunde zu legen sind, als die im Mietvertrag vorgesehenen, regulären Fristen. Sind mehrere Berechnungsarten möglich, ist die Quotenregelungsklausel unwirksam.

Diese Unwirksamkeit hat aber nicht zwingend zur Folge, dass die formularmäßige Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist. Wenn eine unwirksame Kostenquotenklausel mit einer wirksamen Renovierungsklausel gekoppelt ist, bleibt die Renovierungsklausel trotzdem wirksam. Grundsätzlich gilt, dass starre Fristen unangemessene Benachteiligungen des Mieters beinhalten und daher formularvertraglich unwirksam sind.

Autor: RA Hans-Erich Jordan, Würzburg

Rechtlicher Hinweis

Die Beiträge dieser Zeitung können nicht ohne Weiteres auf Ihren Fall übertragen werden und eine Rechts- und/oder Steuerberatung nicht ersetzen. (Anm. d. Red.)

Impressum:

Redaktion und Verlag:
AdvoGarantService GmbH, Mittelstr. 7
50672 Köln, Tel.: 0221 / 29 20 117
E-Mail: redaktion@advogarant.de
V.i.S.d.P.: RA Joachim Höhl