

Beckerstraße 2 a  
85049 Ingolstadt  
Postfach 21 06 45  
85021 Ingolstadt  
Tel. (0841) 93 44-0  
Fax (0841) 3 46 94

# KANZLEI LANGER

UND KOLLEGEN

VEREIDIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE

INGOLSTADT · MÜNCHEN · LANDSHUT · ROSENHEIM



Eigentümer dürfen selbst entscheiden, wie lange und wie oft sie ihre Wohnung vermieten.

## WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

# Airbnb-Verbot unzulässig

**Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, Vermietungen über Airbnb oder ähnliche Vermarktungsformen im Haus zu verbieten, ist unwirksam, wenn er gegen den Willen der betroffenen Miteigentümerin gefällt wurde. Zu diesem Schluss kam ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH).**

Mehrere Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) störten sich daran, dass eine Eigentümerin ihre Wohnung wiederholt an kurzfristige Gäste vermietete. Zwar sah die Teilungserklärung der WEG vor, dass vorübergehende oder wechselnde Vermietungen von Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet sind. Die dauerhafte Vermietung an wechselnde Feriengäste war der Mehrheit der übrigen Eigentümer jedoch ein Dorn im Auge. Sie fassten deshalb einen Beschluss zur Änderung der Teilungserklärung, der mit der erforderlichen Dreiviertel-Mehrheit angenommen wurde. Gegen diesen Beschluss wandte sich die Eigentümerin an das Gericht.

### Wohnnutzung umfasst auch Recht zur Vermietung

Bereits das Berufungsgericht urteilte, dass der Beschluss der WEG unwirksam sei. Diese Einschätzung wurde nun auch durch den BGH bestätigt. Zur Begründung führte das oberste Zivilgericht aus, dass die Eigentümerin durch das Verbot der Kurzzeitvermietung in ihren Grundrechten verletzt wird. Bei einer eigenen Wohnung umfasst die zulässige Nutzung auch die Vermietung an wechselnde Feriengäste. Die Freiheit einer Wohnungseigentümerin, mit ihrer Wohnung so zu verfahren, wie sie es wünscht, darf nicht gegen ihren Willen eingeschränkt werden. So wäre es im Umkehrschluss eben-

## Editorial



Horst Langer

Claus Langer

Die Kosten fürs Wohnen sind hoch wie nie. Viele Eigentümer bieten Wohnungen deshalb Gästen auf Portalen wie Airbnb an. Doch was, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in einem Mehrparteienhaus beschließt, das zu verbieten? Ist ein solcher Beschluss wirksam? Wenn Sie wissen möchten, wie der Bundesgerichtshof diese brisante Frage beantwortet hat, lesen Sie den Artikel dazu gleich auf dieser Seite.

Auch Umblättern lohnt sich. Wir haben einen Schwerpunkt zum Thema Erbrecht zusammengestellt. Besonders lesenswert ist der Fall dreier Schwestern, die sich die Möglichkeit erkämpften, ausgesetzte Steuerschulden in Millionenhöhe steuermindernd in ihrer Erbschaftsteuererklärung geltend zu machen.

Außerdem gibt es wieder viele wertvolle Informationen zu Miet-, Einkommens- und Arbeitsrecht. Dieses Journal zu lesen, lohnt sich also. Rufen Sie uns gerne an, wenn Sie zu einem der Artikel mehr wissen möchten!

*Ihr Erfolg ist unser Ziel.*

Wir beraten Sie gerne: Tel. (0841) 93 44 – 0

KANZLEI LANGER

- ▶ falls nicht zulässig, in einem Haus, das mehrheitlich als Ferienanlage genutzt wird, einzelnen Eigentümern zu verbieten, selbst in ihren Wohnungen zu wohnen.

**Ausblick:** Trotz der deutlichen Entscheidung des Gerichts stellten die Richter auch klar,

dass Störungen wie Überbelegungen, Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hingenommen werden müssen. In solchen Situationen können Miteigentümer einen Unterlassungsanspruch gegen den Vermieter geltend machen. ■

## LOHNSTEUER

# Ist ein Gesundheitsseminar Teil des Arbeitslohns?

Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten für ein einwöchiges Seminar zur Vermittlung eines gesunden Lebensstils, werden die damit verbundenen Vorteile als lohnsteuerpflichtiger Arbeitslohn angesehen. Dies entschied der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich in einem Urteil.



gericht. Dieses gab jedoch dem Finanzamt Recht. Die Verhandlung vor dem BFH brachte kein anderes Ergebnis.

### Schulung im Interesse des Arbeitgebers

Nach Ansicht des Arbeitgebers wurde das Seminar allein aus eigenbetrieblichen Interessen angeboten und war nicht Teil der Entlohnung der Mitarbeiter. Mit der Schulung sollte nämlich eine Verstärkung der Team- und Führungskompetenz im Interesse des Unternehmens erreicht werden. Das Finanzamt sowie die Gerichte sahen dies anders. Die Kosten wären nur dann kein Teil des Lohns, wenn die Vorteile

Ziel der groß angelegten Seminarwoche für eine Unternehmensgruppe war die Vermittlung von Wissen zu gesunder Ernährung und Bewegung, zum Umgang mit Stress, aber auch eine höhere Motivation der Mitarbeiter. Die als „Sensibilisierungswoche“ betitelte Veranstaltung konnte freiwillig von allen Mitarbeitern außerhalb der Arbeitszeit wahrgenommen werden. Die Kosten von ca. € 1.300 pro Person übernahm der Arbeitgeber. Lediglich die Fahrtkosten mussten selbst getragen werden. Im Rahmen einer Lohnsteuer-Außenprüfung forderte das Finanzamt den Arbeitgeber zur Nachzahlung von Lohnsteuer auf die Seminarkosten auf. Die Begründung: Bei den Kosten des Seminars handle es sich um einen Teil des Arbeitslohns. Das Unternehmen wandte sich dagegen mit einer Klage an das Finanz-

der Schulung ganz überwiegend im eigenbetrieblichen Interesse der Arbeitgeberin gelegen hätten. Zwar kann argumentiert werden, dass eine gesunde und leistungsstarke Mitarbeiterschaft im Interesse eines jeden Arbeitgebers liegt. Daraus folgt aber noch nicht, dass dies ausschließlich dem Unternehmen dient. Vielmehr muss der Vorteil des einzelnen Arbeitnehmers in den Hintergrund rücken. Dies war bei der Schulung jedoch nicht der Fall. Alle Mitarbeiter, die sich freiwillig zum Seminar angemeldet hatten, profitierten auch selbst von den vermittelten Erkenntnissen.

**Fazit:** Die Seminarkosten galten als Arbeitslohn. In der Folge muss auch die darauf zu zahlende Lohnsteuer vom Arbeitgeber einkalkuliert werden. ■

## MIETRECHT

# Bei Demenz keine Kündigung wegen Eigenbedarf

Droht einem demenzkranken Mieter durch eine Kündigung eine Verschlechterung seines Gesundheitszustandes, kann dies dazu führen, dass das Mietverhältnis trotz wirksamer Kündigung auf unbestimmte Zeit fortgeführt werden muss.

Ein älteres Ehepaar mit einer an Demenz erkrankten Dame bewohnte seit über 40 Jahren eine Wohnung in Berlin. Das Paar erhielt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Diese Kündigung war auch wirksam, wie ein hierzu angerufenes Gericht feststellte. Jedoch kann auch bei einer wirksamen Kündigung aus Sicht der bisherigen Mieter ein Härtefall vorliegen, der eine Fortführung des Mietverhältnisses zur Folge hat. Ein solcher Härtefall lag hier vor.

### Härtefall genau zu prüfen

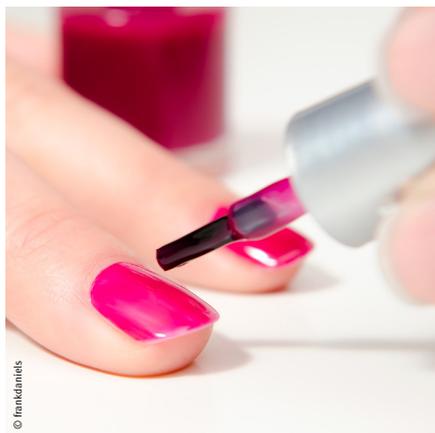
Der Fall ging in der Folge noch bis vor den Bundesgerichtshof (BGH). Dieser bestätigte zwar im Ergebnis die Vorinstanzen, rügte jedoch deren Argumentation. Demnach darf die Begründung eines Härtefalls nicht allein auf ein ärztliches Attest gestützt werden, welches durch die Mieter vorgelegt wurde. Zusätzlich muss ein Gericht eigene Feststellungen über die Umstände des Härtefalls treffen. Hierzu gehört auch, dass die gegenläufigen Interessen von Vermieter und Mieter umfassend gewürdigt und sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Zwar bleibt es auch nach Sicht des BGH dabei, dass im Falle der demenzkranken Ehefrau ein Härtefall vorliegt. Das hätte aber durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens belegt werden müssen. Zu berücksichtigen wäre auch gewesen, dass sich ein Umzug auch im hohen Alter und bei einer starken Verwurzelung in der Umgebung je nach Persönlichkeit und körperlicher Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken kann. Deshalb kann allein aufgrund eines hohen Alters und einer mehr als 40-jährigen Mietdauer nicht ohne weiteres von einem Härtefall ausgegangen werden.

**Fazit:** Das Urteil wirkt sich auf die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung besonders bei älteren Mietern aus. ■

## KURIOSES

# Arbeitgeber darf lackierte Fingernägel verbieten

Ein Altenheim kann seinen Mitarbeitern verbieten, lange, lackierte oder künstliche Fingernägel zu tragen. Eine entsprechende Dienstanweisung ist wirksam, urteilte das Arbeitsgericht Aachen.



Eine Mitarbeiterin war im sozialen Dienst in einem Altenheim beschäftigt. Nachdem die Einrichtung eine Dienstanweisung ausgesprochen hatte, die das Tragen von lackierten Nägeln untersagt, wandte sie sich an das Arbeitsgericht. Sie sei nur sporadisch mit der Zubereitung von Lebensmitteln vertraut und könne anstelle des Verbotes auch Handschuhe während der Arbeit tragen. Außerdem trage sie auch in ihrer Freizeit Gel-Nägel. Wird ihr das Tragen in der Arbeit verboten, könne sie die Nägel auch privat nicht tragen, da der Kostenaufwand dann zu hoch sei. Dadurch wäre sie in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt.

### Gesundheit geht vor

Das Arbeitsgericht wies die Klage der Mitarbeiterin ab. Die Dienstanweisung ist rechtmäßig. Zwar bestätigt das Gericht, dass das Verbot in das Persönlichkeitsrecht der Klägerin eingreift. Jedoch ist das damit verfolgte Ziel höher zu bewerten. Denn das Altenheim hat ein besonderes Interesse daran, die Gesundheit und das Wohl seiner Bewohner zu schützen.

**Fazit:** Das Direktionsrecht des Arbeitgebers kann auch Maßnahmen dieser Art umfassen, vorausgesetzt, die Interessen der Arbeitnehmer wurden ebenfalls berücksichtigt. ■

## EINKOMMENSTEUERRECHT

# Einrichtungsgegenstände als Werbungskosten

Kosten für die Einrichtung eines doppelten Haushalts können als Werbungskosten abgesetzt werden. Sie zählen nicht zu den nur begrenzt abzugsfähigen Unterkunftskosten.



Wegen beruflicher Tätigkeiten außerhalb des Familienwohnsitzes begründete ein Ehemann einen weiteren Haushalt am Ort seiner Arbeitsstätte. Er mietete hierfür eine 2-Zimmer-Wohnung an und machte im Streitjahr für 7 Monate Aufwendungen in Höhe von € 10.325 geltend. Der Kostenblock enthielt neben Miete, Strom und Telefon auch die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen. Das Finanzamt erkannte alle erklärten Posten mit Ausnahme der Einrichtungsgegenstände als Werbungskosten an.

### Obergrenze nur bei Unterkunftskosten

Auf den Einspruch des Steuerpflichtigen übernahm das Finanzamt schließlich auch einen Teil der Einrichtung als Werbungskosten. Die Übernahme aller Einrichtungskosten lehnte das Finanzamt mit der Begründung ab, dass Unterkunftskosten nach dem Einkommensteuergesetz nur bis monatlich € 1.000 als Werbungskosten anerkannt werden. Das Ehepaar wandte sich an das Finanzgericht. Das Gericht stellte klar, dass Einrichtungskosten unbegrenzt als Werbungskosten abziehbar sind. Die Entscheidung wurde durch den Bundesfinanzhof bestätigt.

**Fazit:** Einrichtungsgegenstände sind bei der Obergrenze für Unterkunftskosten nicht miteinzubeziehen. ■

# Steuerschulden sind Nachlassverbindlichkeiten

Erben können eine bereits festgesetzte Einkommensteuer des Erblassers auch dann steuermindernd in ihrer Erbschaftsteuererklärung berücksichtigen, wenn diese von der Vollziehung ausgesetzt ist. Dies entschied der Bundesfinanzhof (BFH).

Vor dem Finanzgericht stritt sich ein Finanzamt mit drei Schwestern, die je zu 1/3 Erben ihres Vaters geworden waren, über die Höhe ihrer Erbschaftsteuerbescheide. Die drei Erbinnen waren der Ansicht, dass zwei viele Jahre zurückliegende Einkommensteuerbescheide des Vaters in Millionenhöhe (betreffend die Veranlagungszeiträume 1996 und 1999) als Nachlassverbindlichkeiten bei der Erbschaftsteuer zu berücksichtigen seien. Die Bescheide wurden noch zu Lebzeiten des Vaters festgesetzt, aufgrund einer Anfechtung jedoch von der Vollziehung ausgesetzt. Eine endgültige Klärung seiner Steuerschuld konnte bis zum Erbfall 2007 nicht erreicht werden. So wurden die Einkommensteuerbescheide Gegenstand der Erbschaftsteueranlagung der hinterbliebenen Töchter.

### Wirtschaftliche Belastung

Weder das Finanzamt noch das in der Folge angerufene Finanzgericht erkannten in den Einkommensteuerbescheiden des Vaters Nachlassverbindlichkeiten an, die die Erbschaftsteuer mindert. Das Argument: Die Einkommensteuerbescheide waren nach wie vor von der Vollziehung ausgesetzt, sodass sie die Erbinnen wirtschaftlich nicht belasten würden. Einzig der BFH vertrat eine andere Auffassung im Sinne der Erbinnen. Er bejahte eine wirtschaftliche Belastung bereits dann, wenn die Steuerschuld durch einen Steuerbescheid festgesetzt wurde. Ein zu Lebzeiten eingeleiteter Einspruch des Erblassers ändere nichts an dieser im Grunde nach wie vor bestehenden Belastung. ■

## Testament zu unbestimmt

Ist ein Testament zu unbestimmt formuliert und ist der Wille des Verstorbenen nicht klar erkennbar, ist die Erbeinsetzung unwirksam. Das Oberlandesgericht Köln zog aus diesen Gründen einen bereits ausgestellten Erbschein wieder ein.



Ein kinderloses Ehepaar verstarb nacheinander. Beide Ehepartner hinterließen jeweils einen Bruder. Beide sahen sich nach dem Tod des Letztverstorbenen als Alleinerben nach dem Testament an und behaupteten, die zuletzt verstorbene Frau betreut und gepflegt zu haben. Im Zuge der Verhandlung vor dem Oberlandesgericht Köln stellte sich jedoch heraus, dass das Testament insgesamt zu unbestimmt formuliert war und keiner von beiden wirksam als Erbe eingesetzt wurde.

### „Auszug aus dem Testament:

Wir bestimmen gegenseitig, dass der Überlebende der Alleinerbe des Verstorbenen sein soll. Nach dem Tod des zuletzt verstorbenen Ehegatten soll derjenige, der den zuletzt verstorbenen Ehegatten begleitet und gepflegt hat, der Alleinerbe sein. ...“

Der Bruder des zuerst verstorbenen Ehemanns reklamierte das Erbe für sich, da er sich nach dem Tod des Bruders um die Organisation von dessen Beerdigung gekümmert habe, Schriftverkehr übernommen und die Erblasserin psychisch unterstützt habe. Nach Erteilung des Erbscheins an den Bruder des Ehemanns meldete sich auch der Bruder der Ehefrau und behauptete, er hätte sich um seine zuletzt verstorbene Schwester gekümmert, sie besucht und telefonischen Kontakt gehalten. Das Gericht sah letztlich keinen von beiden als Alleinerben an. Es

war der Ansicht, dass die Begriffe „begleiten“, „pflegen“ und „zuletzt“ im Testament zu unbestimmt seien. Eine eindeutige Erbeinsetzung sei allein mit diesen Kriterien nicht zu erkennen. Zwar muss ein Testament die bedachte Person nicht namentlich nennen, jedoch muss sie aus der Formulierung des Testaments zuverlässig festgestellt werden können. Unklar ist bereits, was genau unter „pflegen“ verstanden werden sollte. Nachdem die Erblasserin auch einen Pflegedienst hatte, der sie zweimal wöchentlich besuchte, könnte auch dieser als Erbe anzusehen sein. Jedenfalls waren die jeweils vorgebrachten Tätigkeiten der Brüder nicht unter den Begriff Pflege zu fassen. Als ebenfalls zu unbestimmt wurde die Formulierung des „Begleitens“ angesehen. Auch bei diesem Begriff sei nicht klar, welche Tätigkeiten hierunter fallen, so das Gericht. Am Ende sah sich das Gericht aufgrund des unbestimmt formulierten Testaments weder in der Lage, dem einen, noch dem anderen Bruder den Erbschein zu erteilen.

**Fazit:** Immer wieder zeigt sich, wie wichtig es ist, ein Testament sorgfältig zu formulieren. Damit sich die Mühe, die mit dem Schreiben eines Testaments verbunden ist, am Ende auch lohnt, ist eine Beratung im Vorfeld zu empfehlen. So kann verhindert werden, dass vermeintlich eindeutige Formulierungen aus Sicht des Erblassers am Ende vor Gericht als ungültig angesehen werden. ■

## Kein Pflichtteil für diebische Nachkommen

Ein Diebstahl kann dazu führen, dass ein Pflichtteilsberechtigter seinen Pflichtteil wirksam verlieren kann. Entscheidend sind die Schwere der Tat sowie die Frage, ob der Erblasser dem Pflichtteilsberechtigten wieder verziehen hat.

Ein Enkel wurde rechtskräftig vor Gericht wegen Diebstahls verurteilt, weil er zuvor von seiner Großmutter € 6.100 gestohlen hatte. Die Großmutter entzog ihrem Enkel daraufhin in ihrem Testament jegliche Ansprüche auf ihr Erbe. Da ein Elternteil schon vorverstorben war, hätte der Enkel nach dem Tod der Großmutter eigentlich Anspruch auf den Pflichtteil gehabt. Eine wirksame Entziehung des Pflichtteils ist allerdings möglich, unter anderem dann, wenn sich ein Abkömmling des Erblassers (= Pflichtteilsberechtigter) eines Verbrechens oder eines schweren vorsätzlichen Vergehens schuldig gemacht hat. Jedoch lebt der Pflichtteilsanspruch wieder auf, wenn der Erblasser dem Abkömmling verziehen hat. An ein solches Verzeihen werden allerdings hohe Anforderungen gestellt. Nach Ansicht des Enkels hatte ihm die Erblasserin seinen Diebstahl wieder verziehen. In der Folge hatte sich das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart mit dem Fall zu beschäftigen.

### Hohe Hürde an das Verzeihen

Erforderlich ist, dass in die familiären Beziehungen zwischen dem Erblasser und dem Abkömmling wieder Normalität eingekehrt ist. Nicht ausreichend ist es, wenn sich der Erblasser gegenüber dem Familienmitglied nur gleichgültig verhält. Ebenso darf eine bloße Wiederannäherung nicht zu großzügig als Verzeihung gewertet werden. Im hier besprochenen Fall wohnte der Enkel zwar einige Jahre vor dem Tod der Großmutter im Keller ihres Hauses und behauptete, seine Oma auch gepflegt zu haben. Daraus schloss das Gericht jedoch noch nicht, dass diese ihm endgültig verziehen hat. Der Enkel erhielt seinen gewünschten Pflichtteil daher nicht. ■