

Mandantenbrief Dezember 2019

Nachfolgend möchten wir Sie mit den für Sie relevanten steuerlichen Änderungen der vergangenen Monate vertraut machen.

Lesen Sie Informationen zu folgenden Themen:

- *Termine Dezember 2019*
- *Unbelegte Brötchen mit Kaffee sind kein Frühstück*
- *Kein Betriebsausgabenabzug für Reisekosten der den Steuerpflichtigen begleitenden Ehefrau*
- *Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft*
- *Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge einer GmbH*
- *Keine verdeckte Gewinnausschüttung bei Nebeneinander von Pensionszahlungen und Geschäftsführervergütung*
- *Keine erweiterte Grundbesitzkürzung des Gewerbeertrags bei Überlassung von Betriebsvorrichtungen*
- *Gewerbsteuer: keine erweiterte Kürzung bei Beteiligung an einer grundstücksverwaltenden, gewerblich geprägten Personengesellschaft*
- *Steuerliche Gestaltung des Schuldzinsenabzugs beim Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie*
- *Haftung der Erben für Erbschaftsteuerverbindlichkeiten*
- *Folgende Unterlagen können im Jahr 2020 vernichtet werden*
- *Vorsteuerabzug aus Anzahlungen*
- *Umsatzsteuerpflicht von Fahrschulunterricht*
- *Urlaubsansprüche bei Verringerung der Wochenarbeitstage und bei Sonderurlaub*
- *Unfallversicherungsschutz am Probearbeitstag*
- *Makler muss falsche Vorstellung des Wohnungskäufers korrigieren*

Termine Dezember 2019

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung ⁵	23.12.2019	entfällt	entfällt

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Für den abgelaufenen Monat.
- ⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.
- ⁵ 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 19.12.2019, 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.

Unbelegte Brötchen mit Kaffee sind kein Frühstück

Ein Betriebsprüfer war der Auffassung, dass die arbeitstäglige unentgeltliche Zurverfügungstellung von unbelegten Brötchen verschiedener Art und Getränken aus einem Heißgetränkeautomaten als steuerpflichtiger Sachbezug wie ein vollständiges Frühstück zu behandeln wäre.

Der Bundesfinanzhof folgte dieser Sichtweise nicht. Er urteilte, dass es sich bei den allen Arbeitnehmern zum sofortigen Verzehr zur Verfügung stehenden Backwaren und Heißgetränken um nicht steuerbare Aufmerksamkeiten handelte. Werden nur Backwaren ohne Brotaufstrich und Heißgetränke aus dem Getränkeautomaten zum jederzeitigen Verzehr zur Verfügung gestellt, kann nicht von einer vollständigen Mahlzeit wie einem Frühstück, Mittagessen oder Abendessen ausgegangen werden.

Kein Betriebsausgabenabzug für Reisekosten der den Steuerpflichtigen begleitenden Ehefrau

Ob und inwieweit Reisekosten steuerlich zu berücksichtigen sind, hängt davon ab, ob die Reise beruflich bzw. betrieblich veranlasst ist.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall hatte ein Steuerberater in Begleitung seiner Ehefrau an internationalen Konferenzen teilgenommen. Im Anschluss an die Veranstaltungen machten die Eheleute an den Tagungsorten noch einige Tage Urlaub. Der Steuerberater machte die gesamten Reisekosten als Betriebsausgaben geltend. Er begründete dies damit, dass seine Ehefrau ihn bei seiner Tätigkeit unterstützt habe, z. B. durch Kontaktpflege zu Mandanten und Kollegen.

Das Gericht entschied, dass die Aufwendungen, die auf die begleitende Ehefrau entfielen, nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig seien. Es handele sich dabei um private Aufwendungen. Die Unterstützung der Ehefrau gehe nicht über das Maß an Unterstützungsleistungen hinaus, die das bürgerliche Recht von Eheleuten verlange. Die Begleitung der Ehefrau an touristisch attraktive Orte mit hohem Freizeitwert und die Verbindung mit einem privaten Urlaub sei vorrangig durch die Rolle als Ehefrau veranlasst. Eine etwaige berufliche Veranlassung trete dahinter als unbedeutend zurück. Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft

Wenn ein Grundstück willentlich gegen Entgelt übertragen wird, kann ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegen. Kommt es hingegen zu einem Verlust des Eigentums an einem Grundstück ohne maßgeblichen Einfluss des Eigentümers, sind die Voraussetzungen für eine Veräußerung nicht erfüllt. Bisher war es umstritten, ob Enteignungen auch Veräußerungen sein können.

Der Bundesfinanzhof weist in einer hierzu ergangenen Entscheidung auf den Gesetzeswortlaut hin, wonach „Veräußerungsgeschäfte“ besteuert werden. Der Verlust am Eigentum an einem Grundstück gegen den Willen des Eigentümers kann kein solches Veräußerungsgeschäft sein.

Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge einer GmbH

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer müssen regelmäßig auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden. Bei dieser Prüfung werden folgende Gehaltsbestandteile berücksichtigt: Festgehalt (einschließlich Überstundenvergütung), Zusatzvergütungen (z. B. Urlaubsgeld, Tantiemen, Gratifikationen), Pensionszusagen und Sachbezüge.

Die Vergütungsbestandteile dürfen sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach nicht durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst sein. Zudem müssen die einzelnen Gehaltsbestandteile sowie die Gesamtvergütung angemessen sein. Danach ist zu prüfen, ob auch ein fremder Geschäftsführer, der keine Beteiligung an der GmbH hält, diese Entlohnung für seine Tätigkeit erhalten hätte. Es kann auch notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge - z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten - auf einen bestimmten Höchstbetrag zu begrenzen. Beschäftigt eine GmbH mehrere Geschäftsführer, müssen insbesondere bei kleinen Unternehmen ggf. Vergütungsabschlüsse vorgenommen werden.

Damit die Vergütungen des Gesellschafter-Geschäftsführers als Betriebsausgaben berücksichtigt werden können, muss zuvor ein Anstellungsvertrag abgeschlossen werden. In diesem muss klar und eindeutig formuliert werden, welche Vergütungen der Gesellschafter-Geschäftsführer erhält. Fehlen diese Vereinbarungen, liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.

Hinweis: Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

Keine verdeckte Gewinnausschüttung bei Nebeneinander von Pensionszahlungen und Geschäftsführervergütung

Leistet eine GmbH an ihren beherrschenden Gesellschafter eine Pension und gleichzeitig eine weitere Vergütung für die Geschäftsführeranstellung, stellt sich die Frage, ob die zugrunde liegende Vereinbarung einem Fremdvergleich standhält. Ist sie hingegen durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst, liegt in der Regel eine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall wurde der beherrschende Gesellschafter-Geschäftsführer im Jahr 2010 aus Altersgründen abberufen und erhielt eine monatliche Pension. Da es zu Konflikten zwischen Kunden der GmbH und dem neuen Geschäftsführer kam, wurde der beherrschende Gesellschafter 2011 wieder zum Geschäftsführer bestellt. Dafür erhielt er weniger als 10 % seiner früheren Geschäftsführervergütung. Diese Vergütung und die weiter bezahlte Pension beliefen sich auf 25 % seiner früheren Gesamtbezüge.

Das Finanzgericht Münster konnte keine gesellschaftsrechtlich veranlasste Vorteilszuwendung erkennen, da die Wiedereinstellung allein im Interesse der GmbH erfolgt sei. Die Vergütung des Gesellschafter-Geschäftsführers (Pension und Gehalt) hatte lediglich Anerkennungscharakter und stelle kein vollwertiges Gehalt dar. Auch mit fremden Dritten wäre eine solche Vereinbarung getroffen worden. Daher liege keine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Keine erweiterte Grundbesitzkürzung des Gewerbeertrags bei Überlassung von Betriebsvorrichtungen

Verpachtet ein Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz, kann es auf Antrag den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verpachtung entfällt.

Werden allerdings neben dem eigentlichen Grundbesitz auch nicht mit dem Grundstück fest verbundene Betriebsvorrichtungen mitvermietet, ist die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ausgeschlossen. Es wird nur die gesetzliche Kürzung um 1,2 % des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes berücksichtigt. Auf den Umfang der zusätzlich vermieteten Betriebsvorrichtungen kommt es nicht an.

Mit dieser Begründung wurde die erweiterte Kürzungsmöglichkeit beim Gewerbeertrag für die Verpachtung der zur Ausstattung eines Hotels gehörenden Bierkellerkühlanlage, von Kühlräumen und Kühlmöbeln für Theken- und Büfettanlagen abgelehnt.

Gewerbsteuer: keine erweiterte Kürzung bei Beteiligung an einer grundstücksverwaltenden, gewerblich geprägten Personengesellschaft

Bei der Ermittlung des Gewerbeertrags eines Unternehmens kann die sog. erweiterte Kürzung greifen, wenn das Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet (Ausschließlichkeitsgebot). Einige Tätigkeiten darüber hinaus sind unschädlich, wie beispielsweise die Verwaltung eigenen Kapitalvermögens.

Der Bundesfinanzhof hatte den Fall einer grundstücksverwaltenden GmbH & Co. KG zu entscheiden, die ihrerseits wieder an einer grundstücksverwaltenden, durch die Rechtsform gewerblich geprägten Personengesellschaft (Beteiligungsgesellschaft), beteiligt war.

Die GmbH & Co. KG kann die erweiterte Kürzung nicht in Anspruch nehmen, da die Beteiligung gegen das Ausschließlichkeitsgebot verstößt. Das Grundvermögen und die grundstücksverwaltende Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft sind nicht der GmbH & Co. KG zuzurechnen, da die Beteiligungsgesellschaft durch ihre gewerbliche Prägung eigenes Betriebsvermögen besitzt. Der Beteiligungsgesellschaft selbst kann allerdings die erweiterte Kürzung zustehen.

Hinweis: Die Beteiligung an einer **nicht** gewerblich geprägten, also nur vermögensverwaltenden Personengesellschaft ist dagegen für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung unschädlich. Hier greift die Bruchteilsbetrachtung, nach der die Wirtschaftsgüter anteilig den Beteiligten zuzurechnen sind.

Steuerliche Gestaltung des Schuldzinsenabzugs beim Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie

Während Schuldzinsen für ein Darlehn zum Erwerb einer vermieteten Immobilie steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig sind, gilt dies nicht für eine eigengenutzte Immobilie. Wird z. B. ein Zweifamilienhaus angeschafft, in dem eine Wohnung eigengenutzt und die andere fremdvermietet wird, kann durch eine geschickte Kaufvertrags- und Finanzierungsgestaltung das eingesetzte Eigenkapital der eigengenutzten Wohnung zugeordnet werden, sodass gezahlte Schuldzinsen ganz oder zum großen Teil auf die vermietete Wohnung entfallen und die Steuerlast mindern.

Hierfür ist es erforderlich, dass der Kaufpreis für die beiden Gebäudeteile im Notarvertrag getrennt vereinbart und bezahlt wird. Dabei muss der auf die vermietete Wohnung entfallende Kaufpreis nachweislich durch ein gesondertes Darlehn bezahlt werden. Wird der gesamte Kaufpreis allerdings in einer Summe von einem Bankkonto bezahlt, auf das vorher das Darlehn ausgezahlt wurde, kann das Darlehn nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht mehr ausschließlich der vermieteten Wohnung zugeordnet werden, weil sich Eigen- und Fremdkapital vermischt haben.

Tipp: Die Gestaltung sollte mit dem steuerlichen Berater frühzeitig abgesprochen werden. Sie ist auch bei der Herstellung einer gemischt genutzten Immobilie möglich.

Haftung der Erben für Erbschaftsteuerverbindlichkeiten

Für die von einem Erben geschuldete Erbschaftsteuer ist eine Beschränkung der Erbenhaftung nicht möglich. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Vollstreckungsmaßnahmen des Finanzamts sind nicht auf den Nachlass beschränkt. Zwar haftet der Nachlass bis zur Erbauseinandersetzung für die Steuer der am Erbfall Beteiligten. Damit müssen die Erben bis zur vollständigen Erbauseinandersetzung die Vollstreckung in den Nachlass wegen Ansprüchen aus dem Erbschaftsteuer-Schuldverhältnis eines Erben dulden. Das Finanzamt muss aber nicht primär in den ungeteilten Nachlass vollstrecken. Es gibt keine gesetzliche Reihenfolge der Vollstreckung. Ebenso wenig muss das Finanzamt umfangreiche Ermittlungen zum Bestand des Nachlasses und zum eigenen Vermögen des Erben anstellen.

Folgende Unterlagen können im Jahr 2020 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchführungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2019 vernichtet werden:

- **Aufzeichnungen** aus 2009 und früher,
- **Inventare**, die bis zum 31. Dezember 2009 aufgestellt worden sind,
- **Bücher**, in denen die letzte Eintragung im Jahr 2009 oder früher erfolgt ist,
- **Jahresabschlüsse, Lageberichte und Eröffnungsbilanzen**, die 2009 oder früher aufgestellt worden sind,
- **Buchungsbelege** aus dem Jahr 2009 oder früher,
- **empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe** und **Kopien der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe**, die 2013 oder früher empfangen bzw. abgesandt wurden,
- sonstige für die **Besteuerung bedeutsame Unterlagen** aus dem Jahr 2013 oder früher.

Dabei sind die Fristen für die Steuerfestsetzungen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten Aufzeichnungen für das jeweilige Jahr im Folgejahr erfolgten. Wurden sie später vorgenommen, sind die Unterlagen entsprechend länger aufzubewahren.

Unterlagen dürfen **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und

- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.

Es ist darauf zu achten, dass auch die elektronisch erstellten Daten für zehn Jahre vorgehalten werden müssen.

Natürliche Personen, deren Summe der positiven Einkünfte aus Überschusseinkünften (aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte) mehr als 500.000 € im Kalenderjahr 2019 betragen hat, müssen die im Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen und Unterlagen sechs Jahre aufbewahren. Bei Zusammenveranlagung sind die Feststellungen für jeden Ehegatten gesondert maßgebend. Die Verpflichtung entfällt erst mit Ablauf des fünften aufeinanderfolgenden Kalenderjahrs, in dem die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Vorsteuerabzug aus Anzahlungen

Ein Unternehmer hatte ein Blockheizkraftwerk bestellt und angezahlt. Er erhielt es jedoch nicht, weil der Verkäufer insolvent und wegen Betrugs verurteilt wurde. Das Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug aus dem Erwerb des Blockheizkraftwerks nicht an.

Der Bundesfinanzhof sah das anders. Unternehmer können die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen, die von einem anderen Unternehmer für ihr Unternehmen ausgeführt werden, als Vorsteuer abziehen. Das setzt eine ordnungsgemäße Rechnung voraus. Wurde die Steuer vor Ausführung der Umsätze gezahlt, ist sie abziehbar, wenn die Rechnung vorliegt und die Zahlung geleistet wurde. Diese Voraussetzungen waren erfüllt.

Zudem muss der Eintritt des Steuertatbestands zum Zeitpunkt der Anzahlung „sicher“ sein. Im entschiedenen Fall waren alle maßgeblichen Elemente der künftigen Lieferung, wie etwa Kaufgegenstand, Kaufpreis und Lieferzeitpunkt, festgelegt. Unerheblich war, dass von Anfang an feststand, dass es nicht zur Lieferung des Blockheizkraftwerks kommen würde. Denn der Vorsteuerabzug hängt nicht davon ab, ob der Lieferant im Zahlungszeitpunkt die Leistung objektiv erbringen konnte und ob er das wollte.

Umsatzsteuerpflicht von Fahrschulunterricht

Unmittelbar dem Schul- oder Bildungszweck dienende Leistungen privater Schulen und anderer allgemeinbildender oder berufsbildender Einrichtungen sind unter bestimmten Voraussetzungen nach nationalem Recht von der Umsatzsteuer befreit; z. B., wenn die zuständige Landesbehörde bescheinigt, dass diese Leistungen auf einen Beruf oder eine vor einer juristischen Person des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten. Die Inhaberin einer Fahrschule war der Meinung, der von ihr angebotene Fahrunterricht zum Erwerb der Fahrerlaubnisklassen B und C1 sei daher umsatzsteuerfrei.

Der Bundesfinanzhof widersprach. Die Fahrschulinhaberin konnte sich nicht auf die nationale Befreiungsnorm berufen, da die erforderliche Bescheinigung nicht vorlag.

Auch die Berufung auf die europäische Norm, nach der „Schul- und Hochschulunterricht“ von der Umsatzsteuer befreit sind, blieb erfolglos. Fahrunterricht in einer Fahrschule ist ein spezialisierter Unterricht. Dieser kommt für sich allein nicht der für den „Schul- und Hochschulunterricht“ kennzeichnenden Vermittlung, Vertiefung und Entwicklung von Kenntnissen und Fähigkeiten in Bezug auf ein breites und vielfältiges Spektrum von Stoffen gleich. Daher fällt Fahrunterricht in einer Fahrschule nicht unter den Begriff des „Schul- und Hochschulunterrichts“.

Urlaubsansprüche bei Verringerung der Wochenarbeitsstage und bei Sonderurlaub

Aufgrund der Pflegebedürftigkeit von Familienangehörigen verständigte sich eine Arbeitnehmerin, auf deren Arbeitsverhältnis ein Tarifvertrag Anwendung fand, mit ihrem Arbeitgeber darauf, im Jahr 2014 statt an fünf nur an drei Tagen in der Woche zu arbeiten. Später erhielt sie 21 Monate unbezahlten Sonderurlaub. Nach dem Ende des Sonderurlaubs machte sie 35 Urlaubstage für die Jahre 2014 und 2015 geltend, die zu gewähren der Arbeitgeber aber ablehnte.

Zu Recht, wie das Bundesarbeitsgericht entschied. Dabei führte das Gericht aus, dass sich bei einer unterjährigen Verringerung der Anzahl der Wochenarbeitstage der Urlaubsanspruch entsprechend reduziert. Außerdem entschied das Gericht, dass für Zeiten eines unbezahlten Sonderurlaubs grundsätzlich kein Anspruch des Arbeitnehmers auf bezahlten Erholungsurlaub besteht. Der Zeitraum des unbezahlten Sonderurlaubs ist bei der Berechnung des Urlaubsanspruchs regelmäßig mit null Arbeitstagen anzusetzen. Grund dafür ist, dass das Arbeitsverhältnis infolge der Sonderurlaubsvereinbarung während des gesamten Zeitraums ruhe. Die Anwendung des Tarifvertrags verstößt auch nicht gegen höherrangiges Recht.

Unfallversicherungsschutz am Probearbeitstag

Verletzt sich ein Arbeitsuchender an einem Probearbeitstag in einem Unternehmen, ist er gesetzlich unfallversichert. So entschied das Bundessozialgericht im Fall eines Arbeitsuchenden, der an einem Probearbeitstag bei einem Entsorgungsunternehmen Mülltonnen transportierte und dabei von einem Lkw fiel.

Zwar war der Verletzte noch nicht dauerhaft in den Betrieb eingegliedert. Seine Tätigkeit diene aber nicht nur seinem eigenen Interesse an einer dauerhaften Beschäftigung, sondern sollte dem Unternehmen die Auswahl eines geeigneten Bewerbers ermöglichen. Sie hatte deshalb für das Unternehmen einen objektiven wirtschaftlichen Wert.

Makler muss falsche Vorstellung des Wohnungskäufers korrigieren

Makler müssen eine Immobilie wahrheitsgemäß beschreiben. Was in einem Exposé als Wohnraum beschrieben wird, muss auch als solcher genutzt werden dürfen. Sind die Angaben falsch, sind diese zu berichtigen. Das geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs hervor.

Eine Maklerin hatte eine Eigentumswohnung in einem Exposé als komplett renovierte Vierzimmer-Terrassenwohnung über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von 125 Quadratmetern beworben. Vor Vertragsabschluss übergab sie den Käufern einen Grundriss der Wohnung und eine Kopie der Teilungserklärung. In dieser waren, anders als im Exposé, eine Wohnfläche von 68 Quadratmetern mit zusätzlicher Nutzfläche im Souterrain von 55 Quadratmetern angegeben. Die Souterrainräume waren zu niedrig, um zum Wohnen zugelassen zu sein. Dies ging auch aus der Teilungserklärung hervor. Unter Hinweis auf eine arglistige Täuschung der Maklerin verlangten die Käufer die Rückabwicklung des Vertrags.

Nach Ansicht des Gerichts reicht die Übergabe der Unterlagen durch die Maklerin nicht aus, um für Klarheit zu sorgen. Die falsche Vorstellung der Käufer habe die Maklerin aktiv durch ihre Werbung hervorgerufen. Diese sei deshalb nicht allein durch die Übergabe der Teilungserklärung und des Grundrisses wieder beseitigt worden. Die Kaufinteressenten in die Lage zu versetzen, die Unrichtigkeit der Angaben zu erkennen, reiche nicht aus. Die Maklerin hätte auf die Unzulässigkeit der Wohnnutzung des Souterrains ausdrücklich hinweisen müssen.