



## Steuertipp

**Forderung auf Schadensersatz bei beschädigter Mietwohnung auch ohne vorherige Fristsetzung des Vermieters möglich** Mehr dazu auf Seite 7

Liebe Mandanten,

in dieser MedizinerNEWS informieren wir Sie über Änderungen bei der Einkommensteuer. Außerdem sind die **fälligen Termine für Steuern und Sozialversicherung für Juli und August 2018** enthalten. Zudem gibt es Neuerungen bei der Umsatzsteuer, Erbschaftsteuer, im Verfahrensrecht und auch im Bereich der Erbschaftsteuer. Änderungen gibt es auch für Sie als Mieter bzw. Vermieter und für Sie als Unternehmer und Ihr Unternehmen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei einem Verein die Vereinssatzung die Voraussetzung der Gemeinnützigkeit beinhalten muss.

Der **Steuertipp** zeigt, wie Forderung auf Schadensersatz bei beschädigter Mietwohnung auch ohne vorherige Fristsetzung des Vermieters möglich ist.

Sollten Sie unsere Informationen zukünftig lieber per E-Mail erhalten wollen oder einen Termin für ein persönliches Beratungsgespräch wünschen, rufen Sie uns unter der **09971 / 85190** an oder schreiben Sie uns eine Mail an [cham@jgp.de](mailto:cham@jgp.de).

Mit den besten Grüßen

Ihre Sozietät Jürgen Geiling & Partner

Unternehmer/Unternehmen

## Zulässigkeit der Bildung eines Investitionsabzugsbetrags im Gesamthandsvermögen bei späterer Investition im Sonderbetriebsvermögen

Ein Steuerpflichtiger kann unter bestimmten Voraussetzungen für die zukünftige Anschaffung oder Herstellung abnutzbarer beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens einen den Gewinn mindernden Investitionsabzugsbetrag in Anspruch nehmen.

Bei einer Personengesellschaft tritt an die Stelle des Steuerpflichtigen die Gesellschaft. Zu deren Vermögen gehört unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten neben dem Gesamthandsvermögen auch das Sonderbetriebsvermögen der einzelnen Gesellschafter.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelangt der Bundesfinanzhof zu dem Ergebnis, dass ein im Gesamthandsvermögen der Gesellschaft gebildeter

Investitionsabzugsbetrag auch bei der späteren Anschaffung eines Wirtschaftsguts im Sonderbetriebsvermögen eines Gesellschafters aufgelöst werden kann.

Dabei spielt es keine Rolle, dass die Bildung des Investitionsabzugsbetrags zu einer quotalen Gewinnminderung bei allen Gesellschaftern geführt hat, während seine Auflösung sich nur auf das Sonderbetriebsvermögen des investierenden Gesellschafters auswirkt.

§ 7g Abs. 1 EStG.

BfH, Beschl. v. 15.11.2017, VI R 44/16, BFH/NV 2018, S. 492,

LEXinform [0951148](#).

## MIETER/VERMIETER

### VERWALTER MUSS HAUSGELDANSPRÜCHE BEI ZWANGSVERSTEIGERUNG ANMELDEN

Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist der Wohnungseigentumsverwalter verpflichtet, die Hausgeldansprüche der Eigentümergemeinschaft in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.

Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Von einem Eigentümer wurden Hausgelder für zwei Wohnungen über einen längeren Zeitraum nicht gezahlt.

Auf Antrag eines Dritten wurde die Zwangsversteigerung der Wohnungen nicht nur angeordnet, sondern diese wurden auch versteigert.

Da die Gemeinschaft keinen Beschluss über die Anmeldung der Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren gefasst hatte, machte der Verwalter diese auch nicht geltend.

Die grundsätzlich bevorrechtigten Hausgeldansprüche wurden folglich bei der Verteilung des Versteigerungserlöses nicht berücksichtigt.

Die Eigentümergemeinschaft verlangte daraufhin von der Verwaltung Schadensersatz.

Nach Auffassung des Gerichts hätte der Verwalter die bevorrechtigten Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren auch ohne Beschluss der Gemeinschaft anmelden müssen.

Die unterlassene Anmeldung stellt eine Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch begründet.

BGH, Urt. v. 08.12.2017, V ZR 82/17, MDR 2018, S. 463, LEXinform [1666547](#).



## Erbschaftsteuer

### Befreiung von der Erbschaftsteuer bei Erwerb eines Familienheims setzt zivilrechtliches Eigentum voraus

Vererbt der Erblasser an seinen überlebenden Ehegatten eine im Inland, der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum belegene Wohnung, die der Erblasser bis zu seinem Tod zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat (Familienheim), bleibt dies unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei.

Die Wohnung muss beim überlebenden Ehegatten (Erwerber) unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt sein.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Steuerbefreiung nur gegeben ist, wenn der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes zivilrechtlicher Eigentümer der Wohnung war.

Im entschiedenen Fall hatte die Erblasserin (Ehefrau) eine Wohnung gekauft und bereits mit ihrem Ehegatten bezogen.

Sie war allerdings noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, sondern ihr Anspruch auf Verschaffung des Eigentums war durch eine Auflassungsvormerkung gesichert.

Der Ehegatte konnte damit nur diesen Verschaffungsanspruch erwerben, der nicht mit dem zivilrechtlichen Eigentum gleichzusetzen ist.

Obwohl er später mit Eintragung im Grundbuch zum Eigentümer wurde, musste er den Erwerb mit dem Verkehrswert der Wohnung der Erbschaftsteuer unterwerfen.

§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG.  
BFH, Urt. v. 29.11.2017, II R 14/16, BFH/NV 2018, S. 688, LEXinform [0950851](#).

**Fälligkeitstermine Steuern/Sozialversicherung Juli 2018 und August 2018**

STEUERART	FÄLLIGKEIT	
<b>Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag</b>	10.07.2018 <sup>1</sup>	10.08.2018 <sup>2</sup>
<b>Umsatzsteuer</b>	10.07.2018 <sup>3</sup>	10.08.2018 <sup>4</sup>
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	13.07.2018
	Scheck <sup>6</sup>	06.07.2018
<b>Gewerbesteuer</b>	entfällt	15.08.2018 <sup>8</sup>
<b>Grundsteuer</b>	entfällt	15.08.2018 <sup>8</sup>
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung	entfällt
	Scheck <sup>6</sup>	entfällt
<b>Sozialversicherung<sup>7</sup></b>	27.07.2018	29.08.2018
<b>Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag</b>	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

<sup>1</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>2</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.07.2018/27.08.2018) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. 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.

<sup>8</sup> In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2018 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, wird die Steuer am 16.08.2018 fällig.

**Unternehmer/Unternehmen**

## Zuschätzungen bei nicht nachvollziehbaren Zahlungseingängen

Die Finanzverwaltung hat die Besteuerungsgrundlagen u. a. insoweit zu schätzen, wie sie diese nicht ermitteln oder berechnen kann oder der Steuerpflichtige über seine Angaben keine ausreichende Aufklärung geben kann.

Bei ungeklärten Zahlungseingängen auf dem Bankkonto eines Steuerpflichtigen ist dieser verstärkt zur Aufklärung und Mitwirkung verpflichtet.

Ist nicht feststellbar, woher die Zahlungseingänge stammen, kann der Schluss gerechtfertigt sein, dass diese Eingänge unversteuerte Einnahmen sind.

Das Finanzgericht München hat entschieden, dass eine Zuschätzung zu den Betriebseinnahmen zulässig ist, wenn Herkunft bzw. Bestimmung der Zahlungseingänge nicht angegeben werden.

FG München, Urt. v. 08.09.2017, 7 K 732/17,  
LEXinform [5020964](#).

**Sonstiges**

## Werkvertragsrecht: Schadensersatz kann nicht mehr nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen werden

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung aufgegeben, nach der statt der Beseitigung des Mangels vom ausführenden Unternehmen Schadensersatz in Geld auf der Grundlage fiktiver Mängelbeseitigungskosten verlangt werden kann. Wenn die Mängelbeseitigung unterbleibt, kann der Mangelschaden nur noch dadurch ermittelt werden, dass der Minderwert des Werks wegen des nicht beseitigten Mangels geschätzt wird.

Hiervon nicht berührt sind die Rechte auf Mängelbeseitigung oder auf Vorschuss und Kostenerstattung für eine Selbstvornahme.

**Hinweis:** Diese Grundsätze gelten nicht nur für Werkverträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, sondern auch für Verträge, die unter Einbezug der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen geschlossen werden, und für Schadensersatzansprüche gegen den Architekten wegen mangelhafter Planung und Überwachung.

BGH, Urt. v. 22.02.2018, VII ZR 46/17, NJW 2018, S. 1463,  
LEXinform [5215757](#).

## Verfahrensrecht

## Haftung des Geschäftsführers für Steuerschulden der GmbH wegen mangelnder Organisation und Überwachung

Ein GmbH-Geschäftsführer haftet als gesetzlicher Vertreter für Steuerschulden der GmbH, soweit die Steuern infolge vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der ihm auferlegten Pflichten nicht oder nicht rechtzeitig festgesetzt oder bezahlt werden.

In einem vom Finanzgericht Hamburg entschiedenen Fall wandte sich ein GmbH-Geschäftsführer im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes vergeblich gegen den gegen ihn erlassenen Haftungsbescheid für Umsatzsteuer-Schulden der GmbH.

Er hatte grob fahrlässig und pflichtwidrig gehandelt, weil er seinen Vater, der mehr oder weniger alleinverantwortlich die steuerlichen und buchhalterischen Angelegenheiten der GmbH führte, nicht kontrolliert hatte. Damit trifft ihn ein Organisations- und Überwachungsverschulden.

Der Vater hatte Beratungsleistungen, die er vermeintlich gegenüber der GmbH erbracht hatte, nicht ordnungsgemäß mit Umsatzsteuerausweis abgerechnet.

Dies war Gegenstand eines gegen den Vater gerichteten strafrechtlichen sowie finanzgerichtlichen Verfahrens.

Er nahm das zum Anlass, um der GmbH Umsatzsteuer „nachzuberechnen“, die diese als Vorsteuer geltend machte.

Dem GmbH-Geschäftsführer hätten diese außergewöhnlichen Geschäftsvorfälle nicht verborgen bleiben dürfen, da der darauf basierende Vorsteuerabzug in den Streitjahren bis zu 42 % des gesamten Vorsteuervolumens der GmbH ausmachte.

FG Hamburg, Beschl. v. 06.02.2018, 2 V 324/17,  
LEXinform [5021036](#).

## Umsatzsteuer

## Reiseveranstalter können sich beim Bezug von Reisevorleistungen auf das Unionsrecht berufen



Reisevorleistungen sind bezogene Leistungen, die dem Reisenden direkt zugutekommen, wie beispielsweise der Flug oder die Unterkunft.

Im entschiedenen Fall bezog ein Reiseveranstalter Reisevorleistungen von einem Unternehmer aus Österreich.

Das Finanzamt sah den Reiseveranstalter als Leistungsempfänger an, der die Umsatzsteuer für die bezogene Leistung schuldet (Reverse Charge).

Nach den unionsrechtlichen Bestimmungen über die Margebesteuerung im Inland sind die erbrachten Reisevorleistungen abweichend von der nationalen Rechtslage jedoch nicht steuerbar.

Der Bundesfinanzhof entschied, der Reiseveranstalter kann sich bei Bezug von Reisevorleistungen aus einem anderen EU-

Mitgliedstaat unmittelbar auf das für ihn günstigere Unionsrecht berufen.

Entgegen dem nationalen Umsatzsteuerrecht schuldet er dann keine Umsatzsteuer als Leistungsempfänger.

§ 25 Abs. 3 Satz 1 UStG.  
§ 13b Abs. 5 Satz 1, § 13b Abs. 1 UStG.  
Art. 306 ff. MwStSystRL.  
BFH, Urt. v. 13.12.2017, XI R 4/16,  
LEXinform [0950981](#).

Nimmt ein Reiseveranstalter Reisevorleistungen in Anspruch, bestimmt sich die umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage nach der Differenz zwischen dem Reisepreis und den Aufwendungen für die Reisevorleistungen.

## Verein

## Vereinssatzung muss Voraussetzung der Gemeinnützigkeit beinhalten

Ist ein Verein als gemeinnützig anerkannt, ergeben sich hieraus verschiedene Steuervergünstigungen sowohl für den Verein, als auch für seine Unterstützer.

Für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit werden bestimmte Anforderungen an die Satzung gestellt. In einer Anlage zur Abgabenordnung (AO) befindet sich eine Mustersatzung mit den für steuerliche Zwecke notwendigen Inhalten.

In einem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall war in der Vereinssatzung lediglich geregelt, dass der Verein **unmittelbar** Zwecke des Hochwasserschutzes fördert.

Es fehlte aber der notwendige Hinweis, dass er **ausschließlich** den Hochwasserschutz fördert.

Hierdurch waren die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nicht erfüllt.

**Tipp:** Die Inhalte der Mustersatzung in der Anlage zur AO sind für steuerliche Zwecke unbedingt einzuhalten. Die Abstimmung der Satzung mit dem Steuerberater ist im Vorfeld der Vereinsgründung empfehlenswert.

§ 60 AO.

Weitere Informationen enthält das Fachbuch für Mandanten „Stolperfalle Verein, 2. Auflage“, Art.-Nr. 36046,

LEXinform [0936906](#).

BFH, Beschl. v. 07.02.2018, V B 119/17, BFH/NV 2018, S. 544,

LEXinform [5908699](#).

## Entschädigung für entgangene Einnahmen und steuerfreier Schadensersatz

Ein angestellter Geschäftsführer wurde bei einem Überfall schwer verletzt. Er schloss mit seinem Arbeitgeber einen Vergleich, in dem sich dieser verpflichtete, dem Geschäftsführer neben einer Altersrente eine Abfindung für die vorzeitige Auflösung des Arbeitsverhältnisses sowie einen Schadensersatz zu zahlen. Der Geschäftsführer erhielt zweimal 400.000 €.

Auf die Zahlung der Abfindung behielt der Arbeitgeber Lohnsteuer ein. Die weitere Zahlung leistete er ohne Abzüge, da es sich seiner Meinung nach um einen steuerfreien Schadensersatz handelte.

Das Finanzamt forderte auch für die zweite Zahlung Lohnsteuer.

Nach dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Entschädigung könne für die Schadensersatzzahlung nichts anderes gelten als für die vereinbarte Abfindung.

Der Bundesfinanzhof dagegen widersprach dem formellen Grundsatz der Einheitlichkeit.

Es muss nicht nur für jede Teilzahlung geprüft werden, ob es sich um eine steuerpflichtige Entschädigung für entgangene Einnahmen handelt, sondern auch, in welchem Rahmen Abfindungen üblicherweise vereinbart werden.

Wird, wie im vorliegenden Fall, die übliche Entschädigung durch eine weitere Zahlung insgesamt verdoppelt, überschreitet die Zahlung den Rahmen des Üblichen in besonderem Maße.

Es ist von einem steuerfreien Schadensersatz auszugehen.

BFH, Urt. v. 09.01.2018, IX R 34/16, BFH/NV 2018, S. 674, § 24 Nr. 1 Buchst. a EStG. LEXinform [5021093](#).

## Nur tatsächlich gezahlte Krankenversicherungsbeiträge sind abziehbar



Beiträge zu Krankenversicherungen sind als Sonderausgaben abziehbar, soweit sie zur Erlangung eines sozialhilfegleichen Versorgungsniveaus erforderlich sind.

Für Beiträge zu einer privaten Krankenversicherung gilt das nur für die Beitragsanteile, die auf Vertragsleistungen entfallen, die in Art, Umfang und Höhe den Leistungen der gesetzlichen Krankenversicherung vergleichbar sind.

Die Beschränkung des Sonderausgabenabzugs auf die Beiträge für Basisleistungen der privaten Krankenversicherung ist zulässig, auch wenn diese Beiträge den maßgeblichen Beitragssatz zur gesetzlichen Krankenversicherung unterschreiten.

Damit wird gewährleistet, dass nur die tatsächlich für die Basisabsicherung gezahlten Beiträge berücksichtigt werden.

Werden in einem Versicherungstarif einer privaten Krankenkasse auch steuerlich nicht begünstigte Wahlleistungen versichert, bedarf es einer Aufteilung der Beiträge.

Die Höhe der abziehbaren Beiträge teilt die Krankenversicherung der Finanzverwaltung mit. (Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 Buchst. a Sätze 1 und 3 EStG.  
BFH, Urt. v. 29.11.2017, X R 26/16, BFH/NV 2018, S. 424,  
LEXinform [0951107](#).

## Pauschalierung der Einkommensteuer für betriebliche Zwecke

Ein Großhändler vertrieb Kameras, Objektive und Blitzgeräte. Zur Verkaufsförderung führte er ein Bonusprogramm für Fachverkäufer und deren Arbeitnehmer durch. Diese Bonuspunkte konnten bei einem anderen Unternehmen gegen Sachprämien eingelöst werden, die dem Großhändler in Rechnung gestellt wurden. Die in Rechnung gestellten Prämien unterwarf der Großhändler mit 30 % der pauschalen Einkommensbesteuerung.

Nach einer Lohnsteueraußenprüfung erging wegen anderer Sachverhalte ein Nachforderungsbescheid.

Daraufhin wandte sich der Großhändler gegen die pauschale Besteuerung der Zuwendungen aus dem Bonusprogramm.

Der Bundesfinanzhof gab dem Großhändler Recht.

Die Voraussetzungen für die Pauschalierung lagen nicht vor. Diese erfordert u. a., dass die Zuwendungen zusätzlich zur ohnehin vereinbarten Leistung erbracht werden.

Die Prämien sind jedoch nicht zu einem mit dem Großhändler bestehenden Grundgeschäft hinzugetreten, sondern stellten die allein geschuldete Leistung für den Verkaufserfolg dar.

**Hinweis:** Die Besteuerung musste bei den Fachverkäufern bzw. deren Angestellten erfolgen.

§ 37b EStG. BFH, Urt. v. 21.02.2018, VI R 25/16, BFH/NV 2018, S. 678, LEXinform [0950912](#).



SOZietät  
JÜRGEN GEILING  
& PARTNER

# MedizinerNEWS

## Impressum

### Sozietät Jürgen Geiling & Partner Partnerschaftsgesellschaft

#### KANZLEI CHAM

Goethestraße 8 | 93413 Cham  
Telefon: 09971 8519-0  
Telefax: 09971 8519-19  
eMail: [cham@jgp.de](mailto:cham@jgp.de)  
Website: [www.jgp.de](http://www.jgp.de)

Amtsgericht Regensburg: PR 89  
Sitz: Cham

#### ZUSTÄNDIGE KAMMER

**Steuerberaterkammer Nürnberg**  
Dürrenhofstraße 4 | 90402 Nürnberg  
[www.steuerberaterkammer-nbg.de](http://www.steuerberaterkammer-nbg.de)

**Rechtsanwaltskammer Nürnberg**  
Fürther Straße 115 | 90429 Nürnberg  
[www.rak-nbg.de](http://www.rak-nbg.de)

#### Wirtschaftsprüfer-Kammer Berlin

Rauchstraße 26 | 10787 Berlin  
[www.wpk.de](http://www.wpk.de)

#### KANZLEI KELHEIM

Pfarrhofgasse 2 | 93309 Kelheim  
Telefon: 09441 6765-0  
Telefax: 09441 6765-20  
eMail: [kelheim@jgp.de](mailto:kelheim@jgp.de)

#### KANZLEI OBERVIECHTACH

Zum Bahnhof 8 | 92526 Oberviechtach  
Telefon: 09671 9206-0  
eMail: [oberviechtach@jgp.de](mailto:oberviechtach@jgp.de)

Partner in Tschechien und der Slowakei



*Česká důvěrnická společnost s.r.o.*

*ČDS Audit s.r.o.*

#### TSCHJECHISCHE TREUHANDGESELLSCHAFT

Prag, Pilsen, Pisek  
[www.cdspraha.cz](http://www.cdspraha.cz)

#### KANZLEI VIECHTACH

Schmidstraße 16 | 94234 Viechtach  
Telefon: 09942 9471-0  
Telefax: 09942 9471-10  
eMail: [viechtach@jgp.de](mailto:viechtach@jgp.de)  
Website: [www.jgp.de](http://www.jgp.de)

#### ZUSTÄNDIGE KAMMER

**Steuerberaterkammer München**  
Nederlinger Straße 9 | 80638 München  
[www.stbk-muc.de](http://www.stbk-muc.de)

**Rechtsanwaltskammer München**  
Tal 33 | 80331 München  
[www.rechtsanwaltskammer-muenchen.de](http://www.rechtsanwaltskammer-muenchen.de)

#### KANZLEI REGENSBURG

Brunnstr. 27 | 93053 Regensburg  
Telefon: 0941 9459 12-1  
Telefax: 0941 9459 12-99  
eMail: [regensburg@jgp.de](mailto:regensburg@jgp.de)

#### SLOWAKISCHE TREUHANDGESELLSCHAFT

Bratislava

## STEUERTIPP

### Forderung auf Schadensersatz bei beschädigter Mietwohnung auch ohne vorherige Fristsetzung des Vermieters möglich

Weist eine Mietwohnung bei Auszug des Mieters Schäden auf, muss der Vermieter dem Mieter keine Frist zur Beseitigung der Schäden setzen.

Es besteht sofort ein Anspruch auf Schadensersatz.

Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Ein Mieter hatte sich gegen Schadensersatzforderungen seines früheren Vermieters wegen Schimmelbefalls, ungepflegter Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper gewehrt.

Er war der Auffassung, dass der Vermieter erst eine Frist hätte setzen müssen, um ihm die Möglichkeit zu geben, die Wohnung selbst wieder in Ordnung zu bringen.

Dies sah das Gericht anders.

Ein Anspruch wegen Beschädigung der Mietsache wird bereits mit der Schadensentstehung und nicht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig.

Verursacht daher ein Mieter in der Wohnung einen Schaden und zieht aus, kann der Vermieter sofort Schadensersatz verlangen.

**Hinweis:** Anders verhält es sich bei Schönheitsreparaturen.

Sofern der Mieter diese bei Auszug nicht oder nicht ordentlich vorgenommen hat, ist regelmäßig eine vorherige Fristsetzung des Vermieters zur Nachbesserung erforderlich.

Erst danach kann er Schadensersatz verlangen.

BGH, Urt. v. 28.02.2018, VIII ZR 157/17,

LEXinform [1667636](https://www.lexinfo.de/lexinfo/1667636).

Stand: 26.06.2018

**Haftungsausschluss:** Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben in dieser Zeitschrift trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und die Kanzlei von Haftung ausgeschlossen ist. Für Detailinformationen kontaktieren Sie bitte unsere Berater.