

Der Markt für Kapitalanlagen - Die Branche braucht wieder mehr Verlässlichkeit!

Newsletter 03/05 – Recht & Steuern

Sehr verehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

Herr Dr. Jansen, Herausgeber der Zeitschrift „Cash“, stellte kürzlich die Frage, ob das, was gerade in der Vertriebslandschaft draußen vorginge, als Revolution bezeichnet werden kann. Er bezog dies vor allem auf die immer größer werdenden Anforderungen, denen Finanzdienstleister ausgesetzt sind. Qualifikationsnachweise, Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, Versicherungsvermittlerrichtlinie, Wertpapierdienstleistungsrichtlinie, Umsatzsteuerthematik ... Dies und anderes mehr hat gewichtige Spuren hinterlassen.

Die Rechtsprechung, insbesondere in den Bereichen des Zivilrechts und der Finanzgerichtsbarkeit, tat ein übriges. Doch was können und sollen vor allem Anleger davon halten, wenn zwei verschiedene Senate des Bundesgerichtshofes nahezu gleichgelagerte Sachverhalte unterschiedlich beurteilen (wie es jetzt aktuell zwischen dem II. und XI. Zivilsenat des BGH der Fall ist, was die Frage der Anwendbarkeit der Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zugunsten der Bank bei Nichtigkeit der Treuhändervollmacht zum kreditfinanzierten Immobilienerwerb anbelangt). Und was sollen Initiatoren davon halten, wenn Bundeskanzler Schröder in seiner lange erwarteten Regierungserklärung einerseits von der massiven Senkung der Unternehmenssteuern spricht, andererseits aber auf die „berühmt-berüchtigten“ Steuerschlupflöcher hinweist und diese in Verbindung mit Schiffs- und Medienfonds bringt (vgl. hierzu auch unsere Sonderausgabe vom 24.03.2005). Dabei ist jedem Fachkundigen klar, dass Medienfonds mit der Körperschaftsteuer nichts zu tun haben. Die meisten sind in Form einer Kommanditgesellschaft konzipiert und fallen damit unter die Personengesellschaften, die Einkommensteuer zahlen.

Die Steuervorteile für Schiffsfonds dürften sich in nächster Zeit ebenfalls erübrigen, weil es dann vermutlich nur noch Schiffsfonds mit Tonnagesteuer geben wird und damit die Kombination anfänglicher Verluste mit späterem Wechsel zur Tonnagesteuer entfällt.

Welche enorme volkswirtschaftliche Bedeutung auf der anderen Seite den Initiatoren zukommt, die Anlegergelder für Private Equity-Vorhaben und für dringend erforderliche Immobilieninvestitionen akquirieren, kann nicht häufig genug betont werden.

Initiatoren und ihre Berater brauchen Planungssicherheit und Verlässlichkeit. Die Gerichte beurteilen Sachverhalte aus der Retrospektive. Gesetzgebung und Verwaltung sind aufgefordert, perspektivisch verlässliche Grundlagen zu schaffen und zu erhalten. Dazu gehört auch, dass die EU-Vorgaben zeitgerecht umgesetzt werden, damit sich „die Branche“ darauf einstellen kann und sich die eingangs beschriebene Sorge von einem „Hauen und Stechen“ in der Vertriebslandschaft nicht auf weitere Bereiche ausdehnt. Hiermit wäre keinem gedient.

Wir werden uns im positiven Sinn dafür einsetzen, dass die Belange aller im Kapitalanlagebereich tätigen Personengruppen ausgeglichen bleiben.

Ihre Fachkanzlei im Kapitalanlage- und Immobilienbereich

Rechtsprechungsspiegel

Bundesverfassungsgericht lehnt Eilanträge ab

Noch einmal: Anforderungen an die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung wegen vorzeitiger Ablösung eines Realkredits

Erfüllung der Einlagepflicht nach Bareinzahlung, anschließender Darlehensrückzahlung und Rückerhalt des Darlehens

Zur Kündigung eines Verbraucherkreditvertrages (im konkreten Fall: Finanzierungsleasingvertrag) wegen Zahlungsverzugs des Verbrauchers

Kein Verlust des Widerrufsrechts gem. HWiG durch Umschuldung nach Ablauf der Zinsfestschreibung

Zu Voraussetzungen von Prospekthaftungsansprüchen nach § 20 KAGG

Kommanditistenwechsel ohne Abfindungsversicherung

Beratungsfehler beim Immobilienverkauf durch Verschweigen langer Finanzierungslaufzeit und mit Disagio verbundener Gefahren

Zur Frage von Pflichtverletzungen bei der Erstellung von Modellrechnungen als Finanzierungsvergleich

Zur Frage der Verjährung von deliktsrechtlichen Schadensersatzansprüchen beim Erwerb von Wertpapieren

10 %-Klausel gilt auch für das Gewerberaummietrecht

Zur Frage der Anrechenbarkeit des Rückkaufswerts einer Kapitallebensversicherung vor Gewährung von Sozialhilfe

Erforderliche Hinweise bei der Umwandlung von Lebensversicherungen

Rechtsfolgenbelehrung bei Folgeprämienverzug

Übernahme bestehender dinglicher Belastungen keine Anschaffungskosten des Grundstücks

Einkünfte eines Arbeitnehmers aus VuV bei Vermietung eines in der Wohnung gelegenen Büroraums an den Arbeitgeber

Vermietung von Ferienwohnungen ohne Selbstnutzung

Gesetzgebungsspiegel

Bundestag verabschiedet Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG)

Bundesfinanzministerium erlässt neue Regelungen zum Kontenabruf durch die Finanzämter

Literaturspiegel

Zur Frage, ob die Veräußerung Not leidender Darlehensforderungen durch Sparkassen eine Verletzung von Privatgeheimnissen gem. § 203 StGB darstellt

Umsatzsteuer und mehrstufiger Vertriebsaufbau

Noch einmal: Zur Frage der Anwendbarkeit der Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zugunsten der Bank bei Nichtigkeit der Treuhändervollmacht zum kreditfinanzierten Immobilienerwerb (XI. gegen II. Zivilsenat des BGH)

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Entwurf des Wertpapierprospektgesetzes

Anforderungen an Widerrufsbelehrungen für Personalkredite

Die neueste Entwicklung der BGH-Rechtsprechung zum Versicherungsvertragsrecht

Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zum Vertriebsrecht im Jahr 2004

Stellungnahme zum KapMuG

Auslegungs- und Zweifelsfragen zum Fördergebietsgesetz

Die zweckbestimmungswidrige Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum

Rechtsprechungsspiegel

Bundesverfassungsgericht lehnt Eilanträge ab (Beschl. v. 23.03.2005, BvR 2357/04 u.a.)

Das Bundesverfassungsgericht hat mehrere Eilanträge gegen den Abruf von Kontendaten durch Finanzbehörden abgelehnt. Damit kann das Gesetz zur Förderung der Steuerehrlichkeit am 01.04.2005 in Kraft treten. Es erleichtert die Abfrage von „Stammdaten“ wie Namen, Anschrift und Geburtsdatum des Kontoinhabers. Das Abrufen von Kontenständen und Geldbewegungen ist nicht möglich. Der Zugriff auf die Daten soll die Erhebung von Steuern und Sozialbeiträgen erleichtern sowie helfen, die Berechtigung zu Sozialleistungen zu prüfen. Deshalb können die Daten auch Sozialämtern und Gerichten zugeleitet werden. In der Hauptsache wird erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Zur Begründung ihres Beschlusses hoben die Verfassungsrichter hervor, die Gleichmäßigkeit der Erhebung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie die Verhinderungen des unberechtigten Bezugs von Sozialleistungen seien wichtige Gemeinwohlbelange. Deshalb sei die vorzunehmende Abwägung der Interessen im Eilverfahren zu Lasten der klagenden Parteien ausgegangen. Die Verfassungsrichter stellten fest, bei hinreichendem Anlass könnten schon heute Auskünfte bei Kreditinstituten verlangt werden. Dafür müsse aber bekannt sein, bei welchen Kreditinstituten der Steuerpflichtige Konten unterhalte. Diese Kenntnis werde durch die Abfrage der Stammdaten nunmehr erlangt. Das Gesetz schließe aber die Ermittlung von Kontendaten „ins Blaue hinein“ aus.

§ § §

Noch einmal: Anforderungen an die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung wegen vorzeitiger Ablösung eines Realkredits (BGH, Urt. v. 30.11.2004, XI ZR 285/03)

Wir hatten schon kurz über diese BGH-Entscheidung berichtet, bei der es um den Streit über die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung wegen vorzeitiger Ablösung eines Realkredits ging. Der BGH stellt klar, dass der Kreditnehmer grundsätzlich einen Anspruch auf vorzeitige Ablösung eines Realkredits hat, wenn diese für eine beabsichtigte Grundstücksveräußerung erforderlich ist. Besondere Ausführungen zur Erforderlichkeit der Ablösung sind jedenfalls im Normalfall nicht notwendig, da es allgemein üblich ist, dass in einem Immobilienkaufvertrag die Verschaffung lastenfreien Eigentums vereinbart wird. Nach der Rechtsprechung des 11. Zivilsenats kann eine Bank den Schaden, der ihr durch die Nichtabnahme oder durch die vorzeitige Ablösung des Darlehens entsteht, sowohl nach der Aktiv-Aktiv-Methode als auch nach der Aktiv-Passiv-Methode berechnen. Bei der Aktiv-Passiv-Methode stellt sich der finanzielle Nachteil des Darlehensgebers als Differenz zwischen den Zinsen, die der Darlehensnehmer bei Abnahme des Darlehens und vereinbarungsgemäßer Durchführung des Vertrages tatsächlich gezahlt hätte, und der Rendite dar, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der frei gewordenen Beträge in sicheren Kapitalmarkt-

titeln ergibt. Der Differenzbetrag ist um ersparte Risiko- und Verwaltungskosten zu vermindern und auf den Zeitpunkt der Leistung der Vorfälligkeitsentschädigung abzuzinsen.

Die beklagte Hypothekenbank hatte die Vorfälligkeitsentschädigung anhand des Pfandbriefindex PEX des Verbandes deutscher Hypothekenbanken und des Bundesverbands öffentlicher Banken Deutschland berechnet. Der Bundesgerichtshof fasst die unterschiedlichen Meinungen darüber, ob der PEX-Index ein geeigneter Maßstab ist oder nicht, noch einmal kurz zusammen und führt dann aus, dass der PEX-Index das Marktgeschehen einseitig aus der Sicht von Hypothekenbanken wiedergibt. Das Index-Portfolio des PEX bestünde nicht aus wirklich gehandelten, sondern aus 30 synthetischen Pfandbriefen. Den von Hypothekenbanken mitgeteilten Renditen liegen zu einem erheblichen Teil keine realen Umsätze zugrunde, sondern bloße Angebote, zu denen Hypothekenbanken Pfandbriefe verkaufen möchten. In solche Angebote fließen u.a. subjektive Einschätzungen und Wünsche ein. Deshalb sind Verzerrungen nicht ausgeschlossen. Der PEX-Index weise systembedingt zu niedrige Renditen aus, die bei der Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen zu überhöhten Forderungen an den Kreditnehmer führen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes führte zu einer erheblichen Ermäßigung der von der beklagten Hypothekenbank zu beanspruchenden Vorfälligkeitsentschädigung. Es lohnt sich also, als Betroffener nähere Erläuterungen einzufordern, aufgrund welcher Methode eine Bank bei vorzeitiger Ablösung des Darlehens die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

§ § §

Erfüllung der Einlagepflicht nach Bareinzahlung, anschließender Darlehensrückzahlung und Rückerhalt des Darlehens (OLG Hamburg, Urt. v. 19.11.2004, 11 U 45/04, nicht rechtskräftig)

1. Die Verwendung des Mantels einer „auf Vorrat“ gegründeten Gesellschaft mit beschränkter Haftung stellt wirtschaftlich eine Neugründung dar.
2. Im Falle wirtschaftlicher Neugründung durch Ausstattung der Vorratsgesellschaft mit einem Unternehmen und erstmalige Aufnahme ihres Geschäftsbetriebes entbindet die bei der Verwendung des Firmenmantels entsprechend § 8 Abs. 2 und 3 GmbHG bezeichneten Leistungen auf die Stammeinlage nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Kapitalaufbringungsvorschriften selbst; d.h. bei der Anmeldung der wirtschaftlichen Neugründung zugrunde liegenden Umstände zur Handelsregistereintragung müssen die in § 7 Abs. 2 und 3 GmbHG bezeichneten Leistungen bewirkt sein und sich endgültig in der freien Verfügung der Geschäftsführer befinden.

3. Hat eine Barzahlung an die erneut zum Handelsregister angemeldete Vorratsgesellschaft wegen anschließender Darlehensgewährung an die Gesellschafter die Bareinlageverpflichtung nicht erfüllt, so führt jedenfalls die spätere im Zusammenhang mit der tatsächlichen Aufnahme des Geschäftsbetriebes erfolgende und als solche bezeichnete „Darlehensrückzahlung“ zur Tilgung der Bareinlageverpflichtung.

§ § §

Zur Kündigung eines Verbraucherkreditvertrages (im konkreten Fall: Finanzierungsleasingvertrag) wegen Zahlungsverzugs des Verbrauchers (Urt. BGH v. 26.01.2005, VIII ZR 90/04)

Die Kündigung eines Verbraucherkreditvertrages (hier: Finanzierungsleasingvertrag) wegen Zahlungsverzug des Verbrauchers (Leasingnehmers) wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Verbraucher vor Ausspruch der ihm angedrohten Kündigung den rückständigen Betrag durch eine Teilzahlung unter die Rückstandsquote von 10 bzw. 5 v.H. des Nennbetrages des Kredits oder des Teilzahlungspreises zurückführt.

Die Kündigung eines Verbraucherkreditvertrages wegen Zahlungsverzugs des Verbrauchers ist unwirksam, wenn der Kreditgeber mit der Kündigungsandrohung einen höheren als den vom Verbraucher tatsächlich geschuldeten rückständigen Betrag fordert. Das gilt auch dann, wenn die Zuvielforderung sich nur aus gesondert in Rechnung gestellten Nebenforderungen zusammensetzt, auf die der Kreditgeber keinen Anspruch hat.

§ § §

Kein Verlust des Widerrufsrechts gem. HWiG durch Umschuldung nach Ablauf der Zinsfestschreibung (BGH Urt. v. 15.11.2004, II ZR 375/02)

Der BGH hatte über folgenden Sachverhalt zu befinden: Ein Anleger hatte 2,5 Fondsanteile an einer Wohnungsbaugesellschaft erworben und zur Finanzierung seiner Beteiligung einen Kreditantrag unterschrieben. Er bediente sich eines Vordrucks, den die beklagte Bank dem Vertriebsunternehmen überlassen hatte. Elf Jahre später nahm der Anleger das Angebot der finanzierenden Bank zur Umschuldung des Darlehens an. Anschließend widerrief er unter Hinweis auf eine häusliche Situation seine auf Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung. Der II. Zivilsenat des BGH gab ihm recht, wobei vor allem zwei Dinge bemerkenswert sind: Das Tatbestandsmerkmal der „Privatwohnung“ erfasst auch Gestaltungen, in denen eine von dem Direktvertrieber gewonnene Privatperson ihre Wohnung als Verhandlungsort zur Verfügung stellt. Entscheidend sei, dass der Kunde nicht auf ein werbemäßiges Ansprechen eingestellt ist und sich in seiner Entscheidungsfreiheit typischerweise eingeengt fühlt. Auch die Tatsache, dass der Anleger nach Ablauf der Zinsfestschreibung das Darlehen umgeschuldet hat, ändere an dem noch möglichen

Widerruf nichts. Die einwöchige Widerrufsfrist habe mangels einer Belehrung nicht zu laufen begonnen. Fehle aber eine ordnungsgemäße Belehrung, könne das Widerrufsrecht entsprechend der „Heininger-Entscheidung“ zeitlich unbefristet ausgeübt werden. Eine Wirkung des Widerrufsrechts scheide ebenfalls aus, weil der Anleger erst durch die Entscheidung in der Heininger-Entscheidung über die Berechtigung eines Widerrufs verbindlich in Kenntnis gesetzt worden sei. Danach brauchte der Anleger der beklagten Bank nicht die Darlehensvaluta zurückzuzahlen, sondern lediglich seinen Fondsanteil abzutreten. Umgekehrt schuldete die Bank dem Anleger die von ihm gezahlten Zinsraten, soweit sie aus von der Gesellschaftsbeteiligung unabhängigem Vermögen erbracht worden sind.

§ § §

Zu Voraussetzungen von Prospekthaftungsansprüchen nach § 20 KAGG (BGH Ur. v. 22.02.2005, XI ZR 359/03)

In dieser Entscheidung ging es um Ersatzansprüche dreier Anleger wegen angeblich unzureichender Angaben im Verkaufsprospekt. Die Kläger erwarben in der Zeit von April bis September 2000 Anteile an dem Julius Bär-Creativ-Fonds, den die beklagte Kapitalanlagegesellschaft im Dezember 1999 aufgelegt hatte. Nach einem starken Kursverfall der Anteilscheine vertraten die Kläger die Auffassung, der von der Beklagten gem. § 19 KAGG herausgegebene Verkaufsprospekt sei unrichtig und unvollständig. Sie stützten dies vor allem darauf, weil er nicht auf den beabsichtigten Investitionsschwerpunkt „Anlage im neuen Markt“ hingewiesen habe. In erster Instanz hatte das Landgericht Frankfurt entschieden, dass der Verkaufsprospekt die Anlageziele nur unzureichend deutlich gemacht habe. Das Berufungsgericht hatte die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik in dem Prospekt entspreche den Anforderungen des § 19 KAGG. Der Prospekt vermittele den Gesamteindruck, dass es sich bei dem Fonds um eine sehr riskante Anlage handele, die erheblicher Spekulation unterliege. Er enthalte eine Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik, die einer wesentlichen Investition in den „neuen Markt“ entspreche. Der durchschnittliche Anleger könne dem Prospekt entnehmen, dass für die Anlage des Sondervermögens die Innovationsfähigkeit sowie die Wachstums- und Zukunftschancen einzelner Unternehmen und Branchen von erheblicher Bedeutung seien.

Der BGH hat nun die Revision gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts zurückgewiesen. Der Verkaufsprospekt enthalte - wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt habe - keine unrichtigen oder unvollständigen Angaben. Er bringe insbesondere zum Ausdruck, dass die Anlagepolitik der beklagten Kapitalanlagegesellschaft auch den Erwerb von Aktien umfasse, die „am neuen Markt“ gehandelt werden. Ein ausdrücklicher Hinweis auf einen schwerpunktmäßigen Erwerb am „neuen Markt“ gehandelter Aktien und die mit dieser teilweisen Konzentration auf ein Marktsegment verbundenen Risiken wäre rechtlich nicht geboten, weil eine dauerhaft beabsichtigte Beschränkung auf den „neuen Markt“ nicht festgestellt werden konnte.

Zahlreiche Anleger hatten auf eine anders lautende Entscheidung des BGH gehofft, da dem Verfahren auch eine Pilotfunktion für weitere Klagen gegen andere Kapitalanlagegesellschaften zukam. Gleichwohl ist es zu früh, aus Anlegersicht die „Flinte ins Korn zu werfen“. Der BGH hat zwar entschieden, dass dieser konkrete Prospekt nicht unrichtig oder unvollständig gewesen sei, bei anderen Prospekten mag dies aber durchaus anders sein. Der BGH hat aber noch einmal klargestellt, dass es auf den Horizont des durchschnittlichen Anlegers ankomme. Es kam hinzu, dass sich aus den Anlagezielen nicht ergeben hatte, dass Anlageschwerpunkt dauerhaft der „neue Markt“ sein sollte. Deshalb war es ausreichend, generell auf die erheblichen Risiken hinzuweisen. Dies war in dem Fondsprospekt ausreichend geschehen.

§ § §

Kommanditistenwechsel ohne Abfindungsversicherung (Kammergericht Berlin, Vorlagebeschluss vom 08.06.2004, 1 W 685/03)

Seit über 60 Jahren fordern Registergerichte bei der Übertragung eines Kommanditanteils die Versicherung, dass der ausscheidende Kommanditist von der Gesellschaft eine Abfindung weder erhalten noch versprochen erhalten hat. Wird diese Versicherung nicht abgegeben, wird die Anteilsübertragung nicht eingetragen. Dies beruht auf einer Entscheidung des Reichsgerichts aus dem Jahr 1944. Das Kammergericht will nun mit der Begründung, die Abgabe einer entsprechenden Versicherung sei weder gesetzlich vorgesehen noch gewohnheitsrechtlich anerkannt, mit diesem Erfordernis brechen. Wegen Abweichung von mehreren oberlandesgerichtlichen Entscheidungen und der Entscheidung des Reichsgerichts hat das Kammergericht Berlin die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

§ § §

Beratungsfehler beim Immobilienverkauf durch Verschweigen langer Finanzierungslaufzeit und mit Disagio verbundener Gefahren (OLG Celle, Urt. v. 07.12.2004, 16 U 127/04)

Leitsatz des Gerichts:

Zum Schadensersatz verpflichtende Beratungsfehler bei Immobilienkapitalanlagen („Dortmunder Modell“) sind gegeben, wenn der Erwerber nicht auf eine Laufzeit der Finanzierung von 30 bis 34 Jahren und/oder auf die mit einem Disagio verbundenen Gefahren bei einer nur kurzzeitigen Zinsbindung hingewiesen wird.

§ § §

Zur Frage von Pflichtverletzungen bei der Erstellung von Modellrechnungen als Finanzierungsvergleich (BGH Ur. v. 18.01.2005, XI ZR 17/04)

1. Prämien für eine Kapitallebensversicherung, die der Tilgung eines endfälligen Darlehens dienen soll, sind bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses des Kredits im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 2 VerbrKrG a.F. gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 Preisangabenverordnung a.F. nicht zu berücksichtigen.
2. Ist eine Kapitallebensversicherung mit einem Darlehensvertrag in der Weise verbunden, dass die Versicherungssumme der Kapitallebensversicherung der Tilgung des endfälligen Darlehens dienen soll, hat der Darlehensnehmer aus § 6 Abs. 2 Satz 3 VerbrKrG a.F. gegen den Darlehensgeber weder einen Anspruch auf Erstattung bereits gezahlter Lebensversicherungsprämien noch einen Freistellungsanspruch hinsichtlich zukünftig fällig werdender Lebensversicherungsprämien, wenn die Höhe der Prämien für die Kapitallebensversicherung nicht als Kosten einer sonstigen Versicherung im Darlehensvertrag angegeben ist.

§ § §

Zur Frage der Verjährung von deliktsrechtlichen Schadensersatzansprüchen beim Erwerb von Wertpapieren

Der für das Bank- und Börsenrecht zuständige XI. Zivilsenat des BGH hatte darüber zu entscheiden, ob deliktsrechtliche Schadensersatzansprüche wegen Beratungsverschuldens beim Erwerb von Wertpapieren der Verjährungsregelung des § 37a WpHG unterliegen. Wie zuvor bereits das Kammergericht Berlin lehnte der BGH die Verlängerung der Klagefrist bei fahrlässigen Beratungsfehlern auf 30 Jahre ab. Es gelte vielmehr die 3-jährige Verjährungsfrist gem. § 37a WpHG. Diese Frist war zum Zeitpunkt der Klageerhebung bereits abgelaufen. Dies gelte gleichermaßen wegen deliktsrechtlicher Schadensersatzansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WpHG. Da eine Verwirklichung dieses Tatbestandes stets auch ein vertragliches Beratungsverschulden darstellt, würde der Gesetzeszweck verfehlt, wenn die kurze Verjährungsfrist des § 37a WpHG bei deliktsrechtlichen Schadensersatzansprüchen wegen fahrlässiger Fehlberatung keine Anwendung fände. Für eine vorsätzliche Beratungspflichtverletzung - sie stand im konkreten Fall nicht zur Entscheidung an - verbleibt es hingegen bei der Regelverjährung für deliktsrechtliche Ersatzansprüche. Abschließend stellte der BGH noch fest, dass die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen Rechtsanwälte entwickelten Grundsätze der Sekundärverjährung auf Fälle der Anlageberatung durch Wertpapierdienstleister mangels eines vergleichbaren dauerhaften Vertrauensverhältnisses nicht übertragbar sind.

§ § §

10 %-Klausel gilt auch für das Gewerberaummietrecht (OLG Frankfurt, 12 U 137/04 und OLG Düsseldorf, 10 U 77/04)

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahr 2004 Grundsatzentscheidungen zur den Voraussetzungen getroffen, unter denen Wohnungsmieter wegen Unterschreitung der mietvertraglich vereinbarten Fläche berechtigt sind, die Miete anteilig zu mindern (vgl. hierzu beispielsweise auch den Newsletter 07/04). Diese Grundsätze gelten auch im Gewerberaummietrecht, wie sowohl das Oberlandesgericht Frankfurt als auch das Oberlandesgericht Düsseldorf in zwei Verfahren entschieden haben. Das OLG Frankfurt führt aus, dass die im Wohnraummietrecht zu beachtende 10 %-Grenze um so mehr für solche Räume gelten müsse, in denen gearbeitet wird. Auch eine minimale Überschreitung der Toleranzgrenze (im entschiedenen Fall 0,022 %) rechtfertige eine Minderung von 10,022 % der Miete. Allerdings ist zu beachten, dass es insbesondere im Gewerberaummietrecht gänzlich unterschiedliche Methoden zur Berechnung der vermietbaren Fläche gibt (DIN 283, DIN 277, Netto-Grundfläche, Richtlinien zur Berechnung der Mietflächen für gewerbliche Räume u.a.m.). Je nachdem, welcher Maßstab gilt, ist neben der eigentlichen Nutzfläche auch die Verkehrsfläche mit zu berücksichtigen (z.B. Nottreppen, Flure, Foyers, sonstige Gemeinschaftsräume wie zentrale Anlage für Heizung, Wasser).

§ § §

Kein Verstoß gegen HOAI bei Vereinbarung der Verhandlung über angemessenes Architektenhonorar für den Fall bestimmter Bauzeitverlängerung (BGH Urt. v. 30.09.2004, VII ZR 456/01)

1. § 4a Satz 3 HOAI ist nur anwendbar, wenn die Parteien eine Honorarvereinbarung nach § 4a Satz 1 HOAI getroffen haben.
2. Vereinbaren die Parteien eines Architektenvertrages, dass dem Auftragnehmer bei Überschreitung einer bestimmten Bauzeit ein Anspruch auf Verhandlung über eine angemessene Entgelterhöhung zustehen soll, kann dies als vertragliche Regelung der Folgen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu verstehen sein.
3. Eine solche Regelung verstößt nicht gegen das Preisrecht der HOAI, sofern sich die zugrunde gelegte Bauzeit unter Berücksichtigung eines den Parteien zuzubilligenden Beurteilungsspielraums nicht als unrealistisch darstellt.

§ § §

Zur Frage der Anrechenbarkeit des Rückkaufswerts einer Kapitallebensversicherung vor Gewährung von Sozialhilfe (BVerwG, Urt. v. 13.05.2004, 5 C 3/03)

1. Der Antragsteller von Hilfe zum Lebensunterhalt hat vorrangig sein Vermögen zur Bestreitung seines Lebensunterhalts einzusetzen, dazu zählt auch der Rückkaufswert einer Kapitallebensversicherung. Im Gegensatz zur staatliche geförderten Altersversorgung (Riester-Rente), deren Vermögenseinsatz nach § 88 Abs. 2 Nr. 1a BSHG ausgeschlossen ist, stellte eine zur Alterssicherung des Hilfesuchenden abgeschlossene Kapitallebensversicherung, über den Kapital dieser jederzeit frei verfügen kann, einen sonstigen, nach dem BSHG zu verwertenden Geldwert dar.
2. Dass der Rückkaufswert der Lebensversicherung erheblich hinter den vom Hilfesuchenden erbrachten Eigenleistungen zurückbleibt, stellt keine Härte im Sinne von § 88 Abs. 3 BSHG dar, die einer Verwertung des Vermögens entgegensteht. Zwar kann die Gefährdung einer angemessenen Alterssicherung eine solche Härte darstellen, dies gilt jedoch nicht bei einer Lebensversicherung, die keiner Zweckbindung unterliegt und bei der Hilfesuchende deshalb nach Fälligkeit frei über das ihnen dann zur Verfügung stehende Kapital disponieren können.

§ § §

Erforderliche Hinweise bei der Umwandlung von Lebensversicherungen (OLG Oldenburg, Urt. v. 28.04.2004, 3 U 10/03)

1. Beantragt der Versicherungsnehmer nach der Umwandlung einer Lebensversicherung in eine beitragsfreie Versicherung die Wiederherstellung des ursprünglichen Versicherungsschutzes, so kann der Versicherer in die erneute Risikoprüfung nicht nur nach der Beitragsfreistellung entstandene Gesundheitsbeeinträchtigungen einbeziehen, sondern auch solche, die bereits zuvor eingetreten waren.
2. Will der Versicherer bei seiner Risikoprüfung vor Wiederherstellung des ursprünglichen Versicherungsschutzes auch solche Gesundheitsbeeinträchtigungen berücksichtigen, die vor Umwandlung eingetreten sind, so hat er den Versicherungsnehmer hierüber vor der Umwandlung in eine beitragsfreie Versicherung aufzuklären.

§ § §

Rechtsfolgenbelehrung bei Folgeprämienverzug (LG Berlin, Urt. v. 08.07.2003, 7 O 319/00)

1. Solange der Versicherungsnehmer sein Recht, zur Schadenhöhe das bedingungsgemäße Sachverständigenverfahren zu verlangen, nicht verloren hat, ist das Feststellungsinteresse für eine Klage auf Feststellung der Verpflichtung des Versicherers zur Gewährung von Versicherungsschutz gegeben.
2. Die qualifizierte Mahnung nach §39 VVG muss bei zusammengefassten Verträgen den Hinweis enthalten, dass der Versicherungsnehmer durch vollständige Teilzahlung auf nur einen dieser Verträge die Leistungsfreiheit wenigstens für diesen Vertrag abwenden kann. Die Mahnung darf nicht den Eindruck erwecken, dass der Versicherungsschutz im Hinblick auf alle Einzelverträge nur durch die Gesamtzahlung erhalten werden kann.
3. Das Verschulden an der Nichtzahlung der Prämie entfällt nicht durch eine dem Versicherungsnehmer vom Makler übermittelte Auskunft eines nicht benannten Sachbearbeiters des Versicherers über den Zahlungsstand, wenn ihm nachträglich noch Mahnungen des Versicherers zugehen, die dazu in offenkundigem Widerspruch stehen.

§ § §

Übernahme bestehender dinglicher Belastungen keine Anschaffungskosten des Grundstücks (BFH Urt. v. 17.11.2004, I R 96/02)

Erwirbt ein Steuerpflichtiger ein mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastetes Grundstück, führt er seinem Betriebsvermögen ein um dieses Nutzungsrecht eingeschränktes Eigentum an diesem Grundstück zu. Dingliche Belastungen begründen keine Verbindlichkeiten, deren Übernahme zu Anschaffungskosten des Grundstücks führt.

§ § §

Einkünfte eines Arbeitnehmers aus VuV bei Vermietung eines in der Wohnung gelegenen Büroraums an den Arbeitgeber (BFH Urt. v. 16.09.2004, VI R 25/02)

Leistet der Arbeitgeber Zahlungen für ein im Haus bzw. in der Wohnung des Arbeitnehmers gelegenes Büro, das der Arbeitnehmer für die Erbringung seiner Arbeitsleistung nutzt, so ist die Unterscheidung zwischen Arbeitslohn einerseits und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung andererseits danach vorzunehmen, in wessen vorrangigem Interesse die Nutzung des Büros erfolgt.

Im vorliegenden Fall war der Arbeitnehmer als Forstingenieur einer Revierförsterei tätig und überließ dem zuständigen staatlichen Forstamt einen Büroraum im Keller des ihm gehörenden und von ihm und seiner Familie bewohnten Einfamilienhauses. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Der Förster machte Aufwendungen für den Büroraum als Werbungskosten bei den Einkünften aus nicht selbstständiger Arbeit geltend. Sie lagen erheblich über dem damaligen Pauschalbetrag von 2.400,00 DM. Der BFH bestätigte die Entscheidung des Niedersächsischen Finanzgerichtes. Die Zahlungen des Arbeitgebers für das Dienstzimmer seien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, da sie die Gegenleistung für die Nutzungsüberlassung darstellen. Es handele sich nicht um Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit, da die Nutzung des Büros nicht in erster Linie den Interessen des Arbeitnehmers diene, sondern vorrangig dem betrieblichen Interesse des Arbeitgebers. Dieses Interesse geht über die Entlohnung bzw. die Erbringung der Arbeitsleistung hinaus. Der Nachweis obliegt hierbei dem Steuerpflichtigen. Im konkreten Fall sprach neben der schriftlichen Vereinbarung über die Nutzungsbedingungen insbesondere auch die tatsächliche Nutzung dafür, dass das Betriebsinteresse vorrangig war. Die tatsächliche Nutzung war von den Bedürfnissen des Arbeitgebers geprägt. Der Werbungskostenabzug war somit nicht nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG beschränkt.

§ § §

Vermietung von Ferienwohnungen ohne Selbstnutzung (BFH Urt. v. 26.10.2004, IX R 57/02)

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ist die Einkünfteerzielungsabsicht des Steuerpflichtigen ausnahmsweise anhand einer Prognose zu überprüfen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen erheblich unterschreitet, ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind. Hiervon ist bei einem Unterschreiten von mindestens 25 v.H. auszugehen.

Gesetzgebungsspiegel

Bundestag verabschiedet Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG)

Der Bundestag hat am 18.03.2005 das Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz verabschiedet. Mit dem Gesetz sollen Aktionäre, die durch Falschinformationen irregeführt wurden, Schadenersatzansprüche gegen Unternehmen und deren Organen leichter durchsetzen können. Dazu können Aktionärsklagen künftig in Musterverfahren gebündelt werden. Es verringert sich das Prozesskostenrisiko für die einzelnen Kläger und die Klärung der Rechtsfragen wird durch einen Musterentscheid beschleunigt. In einem zweiten Abschnitt soll anschließend auf der Grundlage des Musterentscheids der individuelle Rechtsstreit des einzelnen Kapitalanlegers entschieden werden.

(vgl. hierzu auch http://www.bundestag.de/bic/hib/2005/2005_083/06)

* * *

Bundesfinanzministerium erlässt neue Regelungen zum Kontenabruf durch die Finanzämter

Schon vor dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes im Eilverfahren (vgl. den Rechtsprechungsspiegel) hatte das Bundesfinanzministerium einen Anwendungserlass zur Abgabenordnung veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 10.03.2005, IV A 4-S0062-1/05). Der Anwendungserlass steht als pdf-Datei auf der Website des Bundesfinanzministeriums zur Verfügung und kann dort heruntergeladen werden.

Literaturspiegel

Zur Frage, ob die Veräußerung Not leidender Darlehensforderungen durch Sparkassen eine Verletzung von Privatgeheimnissen gem. § 203 StGB darstellt.

Viele Banken und Sparkassen verhandeln mit Investoren darüber, an diese ganz Portfolios von Not leidenden Darlehensforderungen zu verkaufen. Diese Geschäfte werden vielfach unter dem Schlagwort „non-performing loans“-Transaktionen (NPL-Transaktionen) behandelt (vgl. hierzu auch unser Thema des Monats im Newsletter September 2004). In der Zeitschrift **Der Betrieb** Heft 7 vom 18.02.2005 befassen sich auch **Sester** und **Glos** mit dieser Frage und kommen zum Ergebnis, dass die Veräußerung Not leidender Darlehensforderungen nicht gegen § 203 StGB verstoße. Die Veräußerung erfolge aufgrund der vorzunehmenden Güter- und Interessenabwägung befugtermaßen. Infolge dessen scheitern non-performing loan-Transaktionen nicht an § 134 BGB i.V.m. § 203 StGB. Sie sind vielmehr auch bei Beteiligung von Sparkassen rechtlich wirksam. Eine Gleichbehandlung von Privatbanken und öffentlich rechtlichen Finanzinstituten sei vor allem auch verfassungsrechtlich geboten. Die Autoren appellieren an den Gesetzgeber, dass er NPL- und ABS-Transaktionen aus dem Anwendungsbereich des § 203 StGB explizit herausnehmen möge.

* * *

Umsatzsteuer und mehrstufiger Vertriebsaufbau

Im Heft 12/05 der Zeitschrift „**DStR**“ gehen die Autoren **Herbst** und **Szabo** der Frage nach, ob die klassische Vermittlung von Finanzprodukten durch freie Mitarbeiter im Finanzdienstleistungssektor vor dem Aus steht. Ausgangspunkt bildet das BFH-Urteil vom 09.10.2003 (V R 5/03). Der BFH geht davon aus, dass die eigentliche Vermittlungsleistung nach wie vor umsatzsteuerfrei erfolgt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vermittlungsleistung an eine Partei des Vertrages erbracht wird und von dieser als eigenständige Mittlertätigkeit vergütet wird. Dies heißt, die Vermittlungsleistung muss entweder aufgrund eines Vertrages zwischen dem Kunden und dem Vermittler erbracht werden oder auf der Grundlage eines Vertrages, den der Vermittler mit dem Produktpartner abgeschlossen hat. Dadurch würden beim mehrstufigen Vertriebsaufbau die Dienstleistungen der Vertriebsstufen, die anstelle der eigentlichen Vermittlungsleistung schwerpunktmäßig Betreuungsleistungen erbringen, steuerpflichtig werden. Das Bundesfinanzministerium hat in seinem (wenig aussagekräftigen) Schreiben vom 13.12.2004 eine Übergangsregelung bis zum 01.07.2005 festgeschrieben. Herbst und Szabo erörtern verschiedene Umgestaltungsüberlegungen (Arbeitnehmerlösung, Gründung einer Personengesellschaft, Organschaftsmodell, Umgestaltung der Leistungsbeziehungen und schließlich die Dienstleistungskommission). Die Autoren sehen die Dienstleistungskommission als möglichen „Retter in der Not“, empfehlen aber dringend, eine verbindliche Auskunft zur Anwendbarkeit des Instituts der Dienstleistungskommission einzuholen.

Noch einmal: Zur Frage der Anwendbarkeit der Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zugunsten der Bank bei Nichtigkeit der Treuhändervollmacht zum kreditfinanzierten Immobilienerwerb (XI. gegen II. Zivilsenat des BGH)

Medicus kommentiert im Märzheft der Zeitschrift „EWiR“ die Entscheidung des XI. Zivilsenates des BGH vom 26.10.2004 (XI ZR 255/03). In diesem Rechtsstreit ging es einmal mehr um die Geltendmachung von Schadenersatz- und Bereicherungsansprüchen aus dem bankfinanzierten Erwerb einer Eigentumswohnung im Herbst 1994. Die maßgebenden Geschäfte wurden für den Erwerber von einem Treuhänder abgeschlossen. Die Hoffnungen des Erwerbers auf die Vorteile aus dem Erwerb hatten sich nicht erfüllt. Der Erwerber begehrte Rückabwicklung gegenüber der finanzierenden Bank. Der XI. Zivilsenat wendet sich gegen Entscheidungen des II. Zivilsenates und stellt fest, dass das Fehlen einer wirksamen Vollmacht (die wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetzes unwirksam war) durch die §§ 171, 172 BGB überwunden werde. Grundstücksgeschäfte und Kreditvertrag seien nach ständiger Rechtsprechung aller damit befassten BGH-Senate keine verbundenen Geschäfte im Sinne des § 9 Abs. 1 VerbrKrG (jetzt § 358 BGB). Medicus stellt hierzu fest, dass die Argumente dieses Urteils Argumente des II. Zivilsenates derart erschüttern, dass auch der bankfinanzierte Beitritt zu Immobilienfonds neu bedacht werden sollte. Es sei wenig plausibel, Erwerber von bankfinanzierten Immobilienfondsanteilen besser zu stellen als die Grundstückserwerber.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Entwurf des Wertpapierprospektgesetzes

Im Heft 11 der Zeitschrift „Betriebs-Berater“ befasst sich **Ekkenga** mit dem Regierungsentwurf eines neuen Wertpapierprospektgesetzes und unterbreitet Änderungs- und Ergänzungsvorschläge. Die Bundesrepublik Deutschland ist verpflichtet, die Vorgaben der EG-Prospektrichtlinie bis zum 01.07.2005 in nationales Recht umzusetzen. Angestrebt ist die europaweite Angleichung der nationalen Vorschriften über die Prospektpublizität. Die Bundesregierung hat am 02.02.2005 den Regierungsentwurf eines neuen Wertpapier-Prospektgesetzes verabschiedet (vgl. hierzu auch den Newsletter Ausgabe 02/2005). Ekkenga befürwortet weitestgehend den Entwurf und die damit verbundene Zielsetzung, über die europarechtlichen Regelungen hinaus keine zusätzlichen Belastungen für deutsche und ausländische Emittenten einzuführen. Er plädiert aber für klarere Abgrenzungen in Teilbereichen, um Doppelregelungen zu vermeiden und mögliche Irritationen erst gar nicht entstehen zu lassen.

Anforderungen an Widerrufsbelehrungen für Personalkredite

In Heft 10 der Zeitschrift „WM“ vom 12.03.2005 setzt sich **Peters** intensiv mit den sich widersprechenden Entscheidungen des BGH und des OLG Schleswig zur Frage auseinander, ob zu der gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung für Personalkredite gem. dem damaligen Verbraucherkreditgesetz eine zweite Widerrufsbelehrung nach dem damaligen Haustürwiderrufgesetz bei Haustürsituationen erforderlich war. Der BGH hat dies in vier Entscheidungen des II. und einer Entscheidung des XI. Zivilsenates bejaht; das OLG Schleswig kommt in zwei Urteilen zum genau entgegengesetzten Ergebnis. Peters kritisiert die BGH-Entscheidungen, weil der Wortlaut des § 5 Abs. 2 HWiG a.F. ein eindeutiger war. Personalkreditverträge unterfallen dem Verbraucherkreditgesetz in vollem Umfang. Wende man gleichwohl das Haustürwiderrufgesetz auf Personalkreditverträge an, werde die Grenze für eine richtlinienkonforme Auslegung (nämlich die des eindeutigen Gesetzeswortlautes) missachtet und sogar darüber hinaus die Festschreibung der Subsidiarität des Haustürwiderrufgesetzes gegenüber dem Verbraucherkreditgesetz tatsächlich in ihr Gegenteil verkehrt. Trotz dieser Kritik dürfte sich an der Rechtsprechung des BGH nichts ändern. Streitige Fälle sind auf der Grundlage der BGH-Rechtsprechung zu prüfen und einer Lösung zuzuführen.

Die neueste Entwicklung der BGH-Rechtsprechung zum Versicherungsvertragsrecht

In der **NJW** vom 07.02.2005 geben **Langheid** und **Müller-Frank** einen Überblick über die neueste Entwicklung der Rechtsprechung des BGH zum Versicherungsvertragsrecht. Der BGH hatte sich im Jahr 2004 mit einer Reihe von Vertragsklauseln und deren Vereinbarkeit mit den Vorschriften des VVG zu befassen, angefangen von der Genehmigungsfiktion des § 5 Abs. 2 VVG über das Widerspruchsrecht gem. § 5a Abs. 1 und 2 VVG, der Klagefrist nach § 12 Abs. 3 VVG, vorvertraglichen Anzeigepflichten, Versicherungen für fremde Rechnung, der Beschädigung fremder, gemieteter Sachen und auch einigen Entscheidungen aus dem Recht der Personenversicherungen (Krankheit, Unfall und Berufsunfähigkeit).

Rechtsprechungs- und Literaturübersicht zum Vertriebsrecht im Jahr 2004

Im Anschluss an den Berichtszeitraum bis Dezember 2003 gibt **Ott** im Heft 8 der Zeitschrift **Betriebs-Berater** vom 21.02.2005 einen Überblick über neuere Rechtsprechung und Literatur zum Vertriebsrecht. Er befasst sich mit der BGH-Entscheidung zur Anrechnung der Altersversorgung auf den Ausgleichsanspruch der Versicherungsvertreter, mit Buchauszugsklagen von Handelsvertretern, Statusfragen und anderem mehr.

Stellungnahme zum KapMuG

In der **NZG** vom 23.02.2005 findet sich die Stellungnahme des Zivilverfahrensrechtsausschusses des Deutschen Anwaltvereins zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes über Musterverfahren zu Schadensersatzklagen von Kapitalanlegern (Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz). Mit Hilfe dieses Gesetzes sollen Streuschäden im Kapitalmarktbereich prozessual besser bewältigt werden. Die Bundesregierung sieht dies als Mittel zur Stärkung der Unternehmensintegrität und des Anlegerschutzes an. Der Zivilverfahrensrechtsausschuss begrüßt die Gesetzesinitiative, die der Verbesserung der kollektiven Durchsetzung von Ansprüchen der Anleger dienen soll, hält es allerdings für notwendig, bestimmte Verfahrensregeln zu optimieren. Inzwischen ist der geringfügig überarbeitete Gesetzestext vom Bundestag verabschiedet worden (vgl. die Rubrik „Gesetzgebungsspiegel“).

* * *

Auslegungs- und Zweifelsfragen zum Fördergebietsgesetz

Auch wenn das Fördergebietsgesetz schon vor langem auslief, beschäftigen die Fördergebietsabschreibungen nach wie vor die Finanzämter und bilden einen Prüfungsschwerpunkt von Finanzbehörden. Hornig berichtet im Heft 9 der Zeitschrift „**DStR**“ von neueren Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Fördergebietsgesetz. Schwerpunkt der Auseinandersetzungen zwischen Beraterseite und Finanzbehörden bilden die sog. willkürlichen Anzahlungen oder Teilzahlungen auf Modernisierungsmaßnahmen, das Thema Fördergebietsabschreibungen und Grunderwerbsteuer, der Begriff der Anzahlungen auf Anschaffungskosten und für Teilerstellungskosten (im Gegensatz zu „willkürlichen“ Anzahlungen) und der Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz. Hornig zieht das Fazit, dass es seitens des Gesetzgebers leider versäumt worden sei, den Investoren die steuerlichen Risiken eines Engagements im Fördergebiet deutlich zu machen. Gegebene Mietgarantien führten aufgrund von Insolvenzen der Bauträgergesellschaften oder der zeitlichen Begrenzung auf maximal 10 Jahre zusammen mit den Gefahren der steuerlichen Nichtanerkennung der Fördergebietsabschreibungen zur Umkehr der Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Hier hat der BFH aber mehrfach zu Lasten der Finanzverwaltung Entscheidungen gefällt. Für Investoren, bei denen „nur“ die steuerliche Seite aufgeht, nicht jedoch die wirtschaftlich erhoffte, ist dies freilich nur ein schwacher Trost.

Die zweckbestimmungswidrige Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum

Nicht selten wird Wohnungs- und Teileigentum zweckbestimmungswidrig genutzt, wenn beispielsweise eine Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt wird oder wenn Räume, die laut Teilungserklärung als nicht zu Wohnzwecken dienend bezeichnet sind, als Wohnung genutzt werden. Eine zweckbestimmungswidrige Nutzung kann ebenfalls vorliegen, wenn die Tierhaltung in der Teilungserklärung nicht gestattet ist und ein Wohnungseigentümer Hunde oder Katzen hält. Nach einhelliger Auffassung soll ein von einer Zweckbestimmung abweichender tatsächlicher Gebrauch dann zulässig sein, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung die anderen Wohnungseigentümer nicht mehr stört als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung. **Ott** setzt sich in der Zeitschrift **ZfIR** vom 21.02.2005 sehr kritisch mit der herrschenden Meinung auseinander und vertritt die Ansicht, dass jeder zweckbestimmungswidrige Gebrauch unzulässig ist. Lediglich für einen Gebrauch, der sich im Rahmen einer Zweckbestimmung hält, ist nach §14 Nr. 1 WEG zu ermitteln, ob hierdurch einem anderen Wohnungseigentümer ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.

Auszug aus unserer Zeitschriftenliste, die wie für den Newsletter auswerten:

Baurecht
BB Betriebs-Berater
BKR Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
Bundesgesetzblatt Teil I
Cash
DB Der Betrieb
Der Platow Brief
DFI-GERLACH-REPORT
Direkter Anlegerschutz
DM / EURO
DStR Deutsches Steuerrecht
Finanztest
IBR Immobilien- & Baurecht
kmi kapital-markt intern
MDR Monatsschrift für Deutsches Recht
NJW Neue Juristische Wochenschrift
NZG Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
steuertip
VersR Versicherungsrecht
versicherungstip
WM Wertpapier-Mitteilungen Teil IV
Wistra Zeitschrift für Wirtschaft, Steuer, Recht
WuM Wohnungswirtschaft & Mietrecht
ZfIR Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIP Zeitschrift für Wirtschaftsrecht

Sonstiges

BMF veröffentlicht Checkliste zur steuerlichen Förderung der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge.

Unter der hervorgehobenen Überschrift „Die zusätzliche Altersvorsorge ist freiwillig und kein Muss, sondern nur ein Plus“ hat das Bundesfinanzministerium eine Checkliste veröffentlicht, die zwar keine individuelle Beratung ersetzen soll, aber wichtige Informationen über die private Altersvorsorge liefern soll. Noch immer scheint der Bürger nicht über das wahre Ausmaß der Finanzmisere in den Sozialsystemen informiert zu werden. Die private Altersvorsorge ist ein Plus, aber nach Meinung fast aller Experten ein absolutes Muss. Hier liegen für solide konzipierte und vernünftige Produkte des freien Kapitalanlagemarktes auch enorme Chancen.

Die Checkliste zur steuerlichen Förderung kann auf der Website des Bundesfinanzministeriums (www.bundesfinanzministerium.de) abgerufen werden.

Dieser Newsletter wird herausgegeben von:

Rechtsanwaltskanzlei Klumpe, Schroeder & Partner GbR
Luxemburger Str. 282e
D- 50937 Köln

Tel: +49 / 221 - 94 20 94 0
Fax: +49 / 221 - 94 20 94 25
eMail: info@kanzlei-klumpe.de
Web: <http://www.kanzlei-klumpe.de/>

Realisierung: **.schoenke – eMedia Consulting** | info@schoenke.net | www.schoenke.net
