

# Termine September 2009

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

| Steuerart  | Fälligkeit   | Ende der Schonfrist bei Zahlung durch |                         |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------|
|  |  | Überweisung <sup>1</sup>              | Scheck/bar <sup>2</sup> |
| Lohnsteuer,<br>Kirchensteuer,<br>Solidaritätszuschlag <sup>3</sup> | 10.9.2009  | 14.8.2009                             | 7.9.2009                |
| Kapitalertragsteuer,<br>Solidaritätszuschlag                       | Seit dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer nach dem 31.12.2004 erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen. |                                       |                         |
| Einkommensteuer,<br>Kirchensteuer,<br>Solidaritätszuschlag         | 10.9.2009  | 14.8.2009                             | 7.9.2009                |
| Körperschaftsteuer,<br>Solidaritätszuschlag                        | 10.9.2009  | 14.8.2009                             | 7.9.2009                |
| Umsatzsteuer <sup>4</sup>  | 10.9.2009  | 14.8.2009                             | 7.9.2009                |
| Sozialversicherung <sup>5</sup>                                    | 28.9.2009  | entfällt                              | entfällt                |

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldungszeitraum 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>2</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>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

<sup>5</sup> Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. 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 24.9.2009) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 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.

# Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1.1.2006:

| <b>Zeitraum</b>     | <b>Basiszinssatz</b> | <b>Verzugszinssatz</b> | <b>Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung</b> |
|---------------------|----------------------|------------------------|--|
| 1.1. bis 30.6.2007  | 2,70 %               | 7,70 %                 | 10,70 %  |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19 %               | 8,19 %                 | 11,19 %  |
| 1.1. bis 30.6.2008  | 3,32 %               | 8,32 %                 | 11,32 %  |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19 %               | 8,19 %                 | 11,19 %  |
| 1.1. bis 30.6.2009  | 1,62 %               | 6,62 %                 | 9,62 %   |
| 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12 %               | 5,12 %                 | 8,12 %   |

# **Steuerhinterziehung durch Unterlassen durch Nichterfüllung der steuerrechtlichen Anzeige- und Berichtigungspflicht**

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall waren der Buchhaltungskraft eines Unternehmens bei der Erstellung von Umsatzsteuervoranmeldungen schwerwiegende Fehler unterlaufen, wodurch um ca. 3,7 Millionen € zu geringe Umsätze erklärt wurden. Obwohl der Geschäftsführer des Unternehmens zu einem späteren Zeitpunkt die Unrichtigkeit der Umsatzsteuervoranmeldungen erkennen konnte, unterließ er sowohl die Abgabe einer Umsatzsteuerjahreserklärung als auch eine Berichtigung der unrichtigen Voranmeldungen.

Nach der Entscheidung des Gerichts sind nach Einreichung unrichtiger Umsatzsteuervoranmeldungen je nach Kenntnisstand des Steuerpflichtigen drei Fallgruppen zu unterscheiden:

- Der Unternehmer kennt bei Abgabe einer Steuererklärung deren Unrichtigkeit nicht und nimmt eine solche auch nicht billigend in Kauf: Er ist insoweit straflos; hat er die Unrichtigkeit leichtfertig nicht erkannt, kommt (als Ordnungswidrigkeit) leichtfertige Steuerverkürzung in Betracht. Erlangt der Unternehmer nachträglich Kenntnis von der Unrichtigkeit der Angaben, trifft ihn die Anzeige- und Berichtigungspflicht; kommt er dieser Pflicht vorsätzlich nicht nach, ist er strafbar wegen Steuerhinterziehung durch Unterlassen.
- Hat der Unternehmer bewusst unrichtige Voranmeldungen abgegeben, ist regelmäßig eine durch aktives Tun begangene Steuerhinterziehung gegeben. Eine steuerrechtliche Anzeige- und Berichtigungspflicht besteht nicht.
- Der Unternehmer nimmt bei Abgabe der Steuererklärung die Unrichtigkeit seiner Angaben in Kauf und erfährt erst nachträglich, dass er unrichtige Angaben gemacht hat: Durch die Abgabe der unrichtigen Steuererklärungen macht sich der Unternehmer wegen (bedingt vorsätzlich begangener) Steuerhinterziehung strafbar. Darüber hinaus besteht nach Auffassung des Gerichts auch in solchen Fällen eine steuerrechtliche Anzeige- und Berichtigungspflicht.

## **Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts eines Grundstücks kann durch ein vom Kläger vorgelegtes, schlüssiges Sachverständigengutachten erbracht werden**

Bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer und in bestimmten Fällen bei der Grunderwerbsteuer wird der Grundstückswert nach einem gesetzlich geregelten typisierten Verfahren ermittelt. Das Gesetz sieht vor, dass der Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen kann, der dann der Besteuerung zu Grunde zu legen ist.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass dieser Nachweis durch Vorlage eines schlüssigen Sachverständigengutachtens geführt werden kann. Dieses Gutachten muss vom Erben oder Beschenkten vorgelegt werden. Das Finanzamt bzw. das Finanzgericht muss dem Gutachten ohne Einholung weiterer Gutachten folgen können. Das Finanzgericht ist weder verpflichtet noch berechtigt, von sich aus ein Gutachten einzuholen.

## **Schenkungsteuer auf eine geschenkte Forderung mit Besserungsabrede entsteht erst im Zeitpunkt des Besserungsfalls**

Ein Vater schenkte seinen Kindern 1992 eine Forderung gegen eine GmbH in Höhe von 2.500.000 DM. Zum Zwecke der Sanierung der GmbH hatte er diese Forderung 1990 erlassen. Die GmbH hatte sich verpflichtet, die Forderung zzgl. Zinsen zu begleichen, wenn in ihrer Bilanz wieder Gewinne ausgewiesen würden (sog. Besserungsabrede). Dies war 1997 der Fall und die GmbH zahlte an die Kinder 4.100.000 DM einschließlich Zinsen. Das Finanzamt setzte von diesem Betrag entsprechende Schenkungsteuer fest. Die Kinder wehrten sich hiergegen und meinten, die Schenkung sei schon 1992 erfolgt. Damals sei die Forderung allerdings wertlos gewesen.

Der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht, weil die Schenkung einer Forderung mit Besserungsabrede erst dann ausgeführt ist, wenn der Besserungsfall eintritt.

## **Bei gemischt veranlasster Betriebsveranstaltung sind Kosten der Sachzuwendungen an Arbeitnehmer aufzuteilen**

Betriebsveranstaltungen sind Veranstaltungen auf betrieblicher Ebene, die gesellschaftlichen Charakter haben und bei denen die Teilnahme allen Betriebsangehörigen offen steht (z. B. Betriebsausflug, Weihnachtsfeier). Überschreiten die Zuwendungen des Arbeitgebers (z. B. Speisen, Getränke, Übernachtungs- und Fahrtkosten) an den einzelnen Arbeitnehmer anlässlich einer solchen Betriebsveranstaltung nicht die Freigrenze von 110 €, liegt kein Arbeitslohn vor. Enthält eine Betriebsveranstaltung auch Elemente einer sonstigen betrieblichen Veranstaltung (gemischt veranlasste Betriebsveranstaltung), müssen die Sachzuwendungen gemäß einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs auf die Veranstaltungselemente aufgeteilt werden.

Im entschiedenen Fall führte ein Arbeitgeber an Bord eines Ausflugsschiffes unter Darreichung von Speisen und Getränken eine Betriebsversammlung mit Workshops und Präsentationen durch. Abends schloss sich in einem Hotel ein Betriebsfest an. Das Gericht befand, dass die Kosten, die nicht leicht und eindeutig der gesellschaftlichen Betriebsveranstaltung oder dem betriebsfunktionalen Bereich zugeordnet werden können, im Wege einer sachgerechten Schätzung aufzuteilen sind. Als sachgerechter Aufteilungsmaßstab sei dabei grundsätzlich das Verhältnis der Zeitanteile der Veranstaltungselemente heranzuziehen. Da der nach diesen Grundsätzen ermittelte Wert der Sachzuwendungen anlässlich der gesellschaftlichen Betriebsveranstaltung die im Streitjahr 2001 gültige Freigrenze von 200 DM je Arbeitnehmer überschritten hatte, waren die gesamten Aufwendungen für die Betriebsveranstaltung dem Arbeitslohn hinzuzurechnen und dafür entsprechende Lohnsteuer abzuführen.

## **Ist der Sockelbetrag des Elterngeldes in den Progressionsvorbehalt einzubeziehen?**

Für viele Eltern folgt auf die Freude über den Familienzuwachs und die Zahlung des Elterngeldes bei Erhalt des Einkommensteuerbescheides eine unangenehme Überraschung. Das Elterngeld unterliegt als steuerfreie Lohnersatzleistung dem Progressionsvorbehalt. Damit erhöht es den anzuwendenden Steuersatz für das übrige zu versteuernde Einkommen und führt nicht selten zu Steuernachzahlungen.

Das Bundeselterngeldgesetz trat zum 1. Januar 2007 in Kraft und löste das bis dahin geltende Bundeserziehungsgeldgesetz ab. Das alte Erziehungsgeld von 300 € wurde an einkommensschwache Eltern bis zu 24 Monaten gezahlt und war als reine Sozialleistung nicht in den Progressionsvorbehalt einzubeziehen.

Anders ist es beim Elterngeld. Dieses wird dem betreuenden Elternteil zum Ausgleich des wegfallenden Erwerbseinkommens gezahlt und beträgt 67 % des vor der Geburt des Kindes durchschnittlich erzielten Nettoeinkommens. Somit stellt es eine Lohnersatzleistung dar und unterliegt dem Progressionsvorbehalt. Auch das Bundeselterngeldgesetz sieht die Zahlung eines Mindestbetrags von 300 € vor, der auch an nicht erwerbstätige Eltern gezahlt wird. Nicht geklärt war, ob auch dieser Sockelbetrag in den Progressionsvorbehalt einzubeziehen ist. Das Finanzgericht Nürnberg entschied, dass der Sockelbetrag des Elterngeldes in den Progressionsvorbehalt einzubeziehen ist.

Der Bundesfinanzhof muss die abschließende Entscheidung treffen.

## **Keine steuerfreien Zuschläge ohne tatsächlich geleistete Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit**

Eine Flugbegleiterin wurde, nachdem sie dem Arbeitgeber ihre Schwangerschaft mitgeteilt hatte, beim Bodenpersonal der Airline eingesetzt. Auf Grund tarifvertraglicher Vereinbarungen erhielt sie weiterhin Schichtzulagen, die vom Arbeitgeber jedoch der Lohnsteuer und Sozialversicherung unterworfen wurden. Die Arbeitnehmerin wandte sich gegen die Berücksichtigung der Zulagen als steuerpflichtige Einnahmen bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit im Rahmen ihrer Einkommensteuerveranlagung. Sie beanspruchte Steuerfreiheit für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeitszuschläge. Solche Tätigkeiten hatte die Flugbegleiterin jedoch tatsächlich nicht ausgeübt.

Nach erfolglosem finanzgerichtlichen Verfahren und Nichtzulassung der Revision machte die Flugbegleiterin zusätzlich geltend, dass hier eine Diskriminierung von Frauen vorläge. Sowohl Gründe für die begehrte Steuerfreiheit als auch eine Diskriminierung vermochte der Bundesfinanzhof jedoch nicht zu erkennen und wies die Beschwerde zurück.

## **Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht für jede einzelne vermietete Immobilie**

Bei der auf Dauer angelegten Vermietung eines Gebäudes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Vermieter eine Einkünfteerzielungsabsicht hat. Diese Einkünfteerzielungsabsicht ist jedoch nicht grundstücksbezogen, sondern für jede einzelne vermietete Immobilie gesondert zu prüfen. Der Bundesfinanzhof hat sich damit auseinandergesetzt, wie die Prüfung dieser objektbezogenen Einkünfteerzielungsabsicht

vorzunehmen ist.

Ein Grundstückseigentümer hatte eine Immobilie, bestehend aus Wohnhaus, Stall und Nebengebäude und Scheune, an verschiedene Personen verpachtet. Ein Teil der Baulichkeiten stand leer oder wurde von dem Eigentümer selbst genutzt. Bei einer Gegenüberstellung der gesamten Einnahmen und Werbungskosten ergaben sich über mehrere Jahre negative Einkünfte. Das Finanzamt lehnte die Berücksichtigung der Verluste ab. Der Bundesfinanzhof hat hier differenziert und festgestellt, dass die Einnahmen und Werbungskosten der einzelnen Objekte gesondert gegenüberzustellen sind. Hinsichtlich der nicht vermieteten Grundstücksteile muss sodann geprüft werden, ob objektive Umstände für eine Vermietungsabsicht feststellbar sind. Den Eigentümer trifft im Zweifel die Beweislast für das Vorliegen dieser Vermietungs- und Einkünfteerzielungsabsicht.

## **Reichweite einer gemeindlichen Bescheinigung zum Denkmalschutz für steuerliche Zwecke**

Eheleute kauften in einem Sanierungsgebiet ein Wohnhaus. Es wurde zu eigenen Wohnzwecken genutzt. An gleicher Stelle stand vorher ein Gebäude, das bis zum Erdgeschoss abgebrochen worden war. Nur erhalten gebliebene historische Kellerwände aus Naturstein sowie ein Stück Außenmauer wurden aus Gründen des Denkmalschutzes in den Neubau integriert. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs hat das Finanzamt die Förderfähigkeit und damit die Abzugsfähigkeit der entstandenen Aufwendungen als Sonderausgaben zu Recht abgelehnt.

Über die Förderfähigkeit der angefallenen Aufwendungen entscheidet grundsätzlich die örtliche Gemeinde. Die von ihr erteilte Bescheinigung über den Denkmalschutz hat für das Finanzamt Bindungswirkung. Ihre Reichweite hängt von der konkreten Aussage ab. Enthält sie einen steuerlichen Vorbehalt, liegt das diesbezügliche Prüfungsrecht über die steuerliche Abzugsfähigkeit der Aufwendungen bei der Finanzbehörde.

Steuerlich förderfähig sind lediglich Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Unter Modernisierung ist die Beseitigung von Mängeln zu verstehen, die einen bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes beeinträchtigen. Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude betreffen die Behebung von Mängeln zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Demgegenüber stellen erhebliche bauliche Veränderungen wie Ausbau, Umbau oder Erweiterung die Herstellung eines neuen Zustands dar. Solche Aufwendungen sind von der Begünstigung ausgeschlossen.

Vorstehende Grundsätze sind auch auf Sonderabschreibungen für Gebäude anwendbar, die der Erzielung von Einkünften dienen.

## **Zeitpunkt zur Wahl der Gewinnermittlung durch Bilanzierung oder Einnahmen-Überschussrechnung**

Gewerblich tätige Unternehmer können ihren Gewinn oder Verlust unter bestimmten Voraussetzungen auf zwei unterschiedlichen Wegen ermitteln. Eine Möglichkeit ist die Gewinnermittlung durch Bilanzierung. Der andere Weg besteht in der vereinfachten Gegenüberstellung der Betriebseinnahmen und -ausgaben (Überschussrechnung). Voraussetzung für das Wahlrecht ist, dass es sich um nicht buchführungspflichtige Unternehmer handelt, die auch freiwillig keine Bücher führen und keine Abschlüsse

erstellen.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ist die Wahl der Gewinnermittlungsmethode bis zur Erstellung des Jahresabschlusses möglich. Es kommt nicht darauf an, ob bei Aufnahme der Tätigkeit eine ordnungsmäßige Buchführung eingerichtet oder eine Eröffnungsbilanz aufgestellt wurde. Erst wenn eine Eröffnungsbilanz und eine Schlussbilanz aufgestellt werden sowie eine kaufmännisch eingerichtete Buchführung vorliegt, ist das Wahlrecht zu Gunsten der Bilanzierung wirksam ausgeübt. Werden demgegenüber nur Betriebseinnahmen und -ausgaben aufgezeichnet, ist die Wahl zur Gewinnermittlung durch Überschussrechnung getroffen worden.

Es werden aber auch bestimmte, aus den umsatzsteuerlichen Aufzeichnungsvorschriften abgeleitete Mindestanforderungen an eine Überschussrechnung gestellt. Werden sie nicht erfüllt, geht das Wahlrecht auf Gewinnermittlung durch Überschussrechnung verloren. Der Gewinn ist dann im Wege der Bilanzierung zu ermitteln.

## **Ist-Versteuerung zum 1. Juli 2009 erweitert**

Einem Unternehmer, auch wenn er buchführungspflichtig ist, wird auf Antrag gestattet, die Umsatzsteuer nicht nach vereinbarten (Soll-Versteuerung), sondern nach vereinnahmten Entgelten (Ist-Versteuerung) zu berechnen, wenn sein Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr nicht mehr als 250.000 € betragen hat. Vorteil für den Unternehmer ist, dass er seine Umsätze erst bei Eingang versteuern muss. Die Vorsteuer kann er dagegen abziehen, wenn eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt, auch wenn diese noch nicht bezahlt ist.

Diese Umsatzgrenze ist zum 1. Juli 2009 auf 500.000 € erhöht worden und gilt bis zum 31. Dezember 2011. Für betroffene Unternehmen, deren Gesamtumsatz im Jahr 2008 nicht mehr als 500.000 € betragen hat, gilt allerdings, dass die Umsatzsteuer für die Zeit vom 1.1. bis zum 30.6.2009 weiterhin nach vereinbarten Entgelten zu berechnen ist. Beim Übergang auf die Ist-Versteuerung ist zu beachten, dass alle Umsätze erfasst werden.

**Beispiel:** Unternehmer A hatte im Kalenderjahr 2007 einen Gesamtumsatz von 200.000 €. Er konnte deshalb für das Kalenderjahr 2008 die Ist-Versteuerung beantragen. Im Kalenderjahr 2008 hatte er einen Gesamtumsatz von 300.000 € und muss deshalb für die Zeit vom 1.1. bis zum 30.6.2009 zwingend die Soll-Versteuerung vornehmen. Auf Antrag kann er ab 1.7.2009 wieder zur Ist-Versteuerung übergehen, weil der Gesamtumsatz 2008 die neue Grenze von 500.000 € nicht überschreitet.

## **Nachweis über die Überprüfung einer Umsatzsteuer-Identifikationsnummer**

Die EU-Kommission hat die Zugangsmöglichkeiten für Unternehmer verbessert, die innergemeinschaftliche Lieferungen bewirken und die Umsatzsteuer-Identifikationsnummern ihrer Kunden oder Lieferanten prüfen wollen. Über die Online-Datenbank MIAS sind Anfragen möglich:

[http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/vies/lang.do?fromWhichPage=vieshome&selectedLanguage=DE](http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/lang.do?fromWhichPage=vieshome&selectedLanguage=DE).

Die in Echtzeit erteilte Bescheinigung dient als Nachweis, dass auf Lieferungen an Unternehmen in einem anderen Mitgliedsstaat keine Umsatzsteuer erhoben wurde. Die

Bescheinigung entbindet den Unternehmer allerdings nicht, zusätzlich die üblichen Prüfungen vorzunehmen.

## **Der Erwerber einer Eigentumswohnung haftet nicht für Rückstände des Voreigentümers**

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg vertritt die Auffassung, dass der Erwerber einer Eigentumswohnung nicht für Wohngeldrückstände des Voreigentümers haftet. Das Gericht schränkt seine Ansicht jedoch dahingehend ein, dass der Eigentümerbeschluss, der eine solche Haftungsregelung enthält, nicht ins Grundbuch eingetragen sein und der Erwerber vor dem Kauf der Wohnung keine Kenntnis von dem Beschluss haben darf. Der neue Eigentümer haftet folglich nicht für Altschulden des Voreigentümers, wenn der Beschluss lediglich in das Protokoll der Hausverwaltung aufgenommen worden ist.

Grundsätzlich können Eigentümer zwar Vereinbarungen über Haftungsfolgen bei einem Wohnungserwerb treffen. Voraussetzung für die Wirksamkeit solcher Beschlüsse ist aber deren Eintragung ins Grundbuch. Ohne eine solche Publizität sind diese Beschlüsse unwirksam, da es sich um unzulässige Vereinbarungen zu Lasten Dritter handelt.