

## Termine Juni 2015

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 <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.6.2015	15.6.2015	5.6.2015
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 sind die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.6.2015	15.6.2015	5.6.2015
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.6.2015	15.6.2015	5.6.2015
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.6.2015	15.6.2015	5.6.2015
Sozialversicherung <sup>5</sup>	26.6.2015	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 bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.6.2015) 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 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 (ab 29.7.2014: neun 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 1.7.2012:**

<b>Zeitraum</b>	<b>Basiszinssatz</b>	<b>Verzugszinssatz</b>	<b>Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung</b>
1.7. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.1. bis 30.6.2013	-0,13 %	4,87 %	7,87 %
1.7. bis 31.12.2013	-0,38 %	4,62 %	7,62 %
1.1. bis 30.6.2014	-0,63 %	4,37 %	7,37 %
1.7. bis 28.7.2014	-0,73 %	4,27 %	7,27 %
29.7. bis 31.12.2014	-0,73 %	4,27 %	8,27 %
1.1. bis 30.6.2015	-0,83 %	4,17 %	8,17 %*

\*Im **Geschäftsverkehr**, d. h. bei allen Geschäften zwischen Unternehmen, die **seit dem 29.7.2014** geschlossen wurden (und bei bereits zuvor bestehenden Dauerschuldverhältnissen, wenn die Gegenleistung nach dem 30.6.2016 erbracht wird), gelten **neue Regelungen**.

Die wichtigsten Regelungen im Überblick:

- Vertragliche Vereinbarung von **Zahlungsfristen** ist grundsätzlich nur noch bis maximal 60 Kalendertage (bei öffentlichen Stellen als Zahlungspflichtige maximal 30 Tage) möglich.
- Zahlungsfrist beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt des Empfangs der Gegenleistung.
- Erhöhung des **Verzugszinssatzes** von acht auf neun Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.
- Anspruch auf Verzugszinsen: Bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist ab dem Tag nach deren Ende, ansonsten 30 Tage nach Rechnungszugang bzw. 30 Tage nach dem Zeitpunkt des Waren- oder Dienstleistungsempfangs.
- **Mahnung** ist **entbehrlich**: Der Gläubiger kann bei Zahlungsverzug sofort Verzugszinsen verlangen, sofern er seinen Teil des Vertrags erfüllt hat, er den fälligen Betrag nicht (rechtzeitig) erhalten hat und der Schuldner für den Zahlungsverzug verantwortlich ist.

- Einführung eines **pauschalen Schadenersatzanspruchs** in Höhe von 40 € für Verwaltungskosten und interne Kosten des Gläubigers, die in Folge des Zahlungsverzugs entstanden sind (unabhängig von Verzugszinsen und vom Ersatz externer Beitreibungskosten).
- **Abnahme- oder Überprüfungsverfahren** hinsichtlich einer Ware oder Dienstleistung darf grundsätzlich nur noch maximal 30 Tage dauern.

### **Realisierung eines Auflösungsverlusts bei noch andauernder Liquidation**

Wird bei einer GmbH die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt, ist das in der Regel der Zeitpunkt, zu dem von einer Verlustrealisierung auszugehen ist. Steht jedoch die Höhe von nachträglichen Anschaffungskosten des Gesellschafters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, weil der Gesellschafter wegen einer Bürgschaftsinanspruchnahme mit der Bank verhandelt, ist der Auflösungsverlust noch nicht realisiert.

Die Entstehung eines Auflösungsgewinns oder -verlusts bestimmt sich nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Dieser Zeitpunkt ist bei der Auflösung einer Kapitalgesellschaft mit anschließender Liquidation normalerweise der Zeitpunkt des Abschlusses der Liquidation. Erst dann steht fest, ob und in welcher Höhe der Gesellschafter mit einer Zuteilung oder Rückzahlung von Vermögen der Gesellschaft rechnen kann oder aber welche nachträglichen Anschaffungskosten er persönlich zu tragen hat.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs)

### **Möglichkeit des Zugriffs auf Kassendaten eines Einzelunternehmens im Rahmen einer Außenprüfung**

Eine Apotheke war buchführungspflichtig und verwendete ein speziell für Apotheken entwickeltes PC-gestütztes Erlöserfassungssystem mit integrierter Warenwirtschaftsverwaltung. Ihre Tageseinnahmen wurden über modulare PC-Registrierkassen erfasst, dann durch Tagesendsummenbons ausgewertet und als Summe in ein manuell geführtes Kassenbuch eingetragen. Anlässlich einer Außenprüfung verweigerte die Apotheke der Finanzbehörde den Datenzugriff auf ihre Warenverkäufe mit der Begründung, sie sei nicht zu Einzelaufzeichnungen verpflichtet.

Der Bundesfinanzhof (BFH) sieht das anders: Einzelhändler sind nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung verpflichtet, im Rahmen der Zumutbarkeit sämtliche Geschäftsvorfälle einschließlich der über die Kasse bar vereinnahmten Umsätze einzeln aufzuzeichnen. Bei Verwendung einer PC-Kasse, die detaillierte Informationen zu den einzelnen Barverkäufen aufzeichnet und diese dauerhaft speichert, sind die Einzelaufzeichnungen auch zumutbar. Im Rahmen einer Außenprüfung ist die Finanzverwaltung berechtigt, Zugriff auf die Kasseneinzeldaten zu nehmen.

### **Gewinnausschüttungen an beherrschenden GmbH-Gesellschafter fließen im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu**

Der Bundesfinanzhof hat seine ständige Rechtsprechung bestätigt, nach der Gewinnausschüttungen an einen beherrschenden GmbH-Gesellschafter im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Gewinnverwendung zugeflossen sind, auch wenn die Gesellschafterversammlung eine spätere Fälligkeit beschlossen hat.

Im entschiedenen Fall hatten die Gesellschafter einer GmbH am 5.11.2004 eine Vorabausschüttung von 4 Mio. € beschlossen, die am 21.1.2005 fällig sein sollte. Der beherrschende GmbH-Gesellschafter meinte, die Gewinnausschüttung müsse er erst 2005 versteuern. Das Gericht entschied, dass die Gewinnausschüttung bereits 2004 zu versteuern ist.

## **Einkünfteerzielungsabsicht bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

Voraussetzung für eine Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung einer Immobilie sind ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen. Dazu kann auch gehören, dass bei einem lang andauernden Leerstand einer möblierten Wohnung geeignetere Wege der Vermarktung zu suchen sind. Gegebenenfalls muss die Wohnung unmöbliert zur Vermietung angeboten werden.

Für die ernsthaften Vermietungsbemühungen ist der Vermieter beweispflichtig. Wesentliche Indizien dafür sind u. a. Inserate in einschlägigen Zeitschriften, die Beauftragung eines Maklers und eben auch die Berücksichtigung geänderter Verhältnisse, wenn alle vorherigen Bemühungen nicht zum Erfolg führen.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs)

## **Vom finanziell abhängigen Ehegatten erhaltene Zinsen unterliegen der tariflichen Einkommensteuer**

Ein Ehemann hatte seiner Frau für den Kauf eines fremdvermieteten Hauses ein Darlehen gewährt und hierfür Zinsen erhalten. Die Ehefrau war mangels eigener finanzieller Mittel und Kreditwürdigkeit auf die Darlehensgewährung durch ihren Ehemann angewiesen. Die gezahlten Schuldzinsen machte die Ehefrau als Werbungskosten bei ihren Vermietungseinkünften geltend. Der Ehemann beantragte die Versteuerung der Zinserträge mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 %. Das Finanzamt unterwarf die Zinsen jedoch der tariflichen Einkommensteuer.

Der Bundesfinanzhof (BFH) gab dem Finanzamt Recht, weil die Ehefrau von ihrem Mann finanziell abhängig war.

**Hinweis:** Der BFH hatte 2014 zwar entschieden, dass die Anwendung der Abgeltungsteuer bei Zinszahlungen zwischen nahen Angehörigen nicht ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall hat er seine Rechtsprechung aber präzisiert.

## **Anrechnung der Zuschüsse zu einer Kranken- oder Pflegeversicherung**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat bestätigt, dass steuerfreie Zuschüsse zu einer Kranken- oder Pflegeversicherung in voller Höhe mit Beiträgen zu einer privaten Basiskrankenversicherung oder Pflege-Pflichtversicherung zu verrechnen sind und deshalb die Zuschüsse nicht auf Beitragsleistungen und auf Zusatzleistungen aufzuteilen sind.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat dazu eine Allgemeinverfügung zur Zurückweisung von Einsprüchen und Änderungsanträgen veröffentlicht: Die in dieser Angelegenheit eingelegten Einsprüche und gestellten Änderungsanträge werden zurückgewiesen, soweit sie zum Zeitpunkt des Erlasses der Allgemeinverfügung bei den Finanzämtern noch anhängig waren und mit ihnen geltend gemacht wurde, die Anrechnungsregelung verstoße gegen das Grundgesetz. Entsprechendes gilt für am 9.4.2015 anhängige, außerhalb eines Einspruchs- oder Klageverfahrens gestellte und zulässige Anträge auf Aufhebung oder Änderung einer Einkommensteuerfestsetzung für einen Veranlagungszeitraum ab 2010.

**Hinweis:** Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder haben beschlossen, die zur Veröffentlichung im Bundessteuerblatt (BStBl) II vorgesehenen BFH-Entscheidungen vorab auf den Internet-Seiten des BMF zu veröffentlichen. Die zum Abdruck im BStBl II bestimmten BFH-Entscheidungen sind damit bereits ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung im Internet, und nicht mehr erst nach Auslieferung des die BFH-Entscheidung enthaltenden BStBl allgemein anzuwenden.

## **Keine Pflicht zur Aktivierung eines Instandhaltungsanspruchs**

Nach dem Grundsatz der korrespondierenden Bilanzierung wird bei Sondervergütungen der Personengesellschaft an einen ihrer Gesellschafter der Gesamtgewinn der Mitunternehmerschaft in der Weise ermittelt, dass die in der Steuerbilanz der Gesellschaft passivierte Verbindlichkeit zur Zahlung der Sondervergütung durch einen gleich hohen Aktivposten in der Sonderbilanz des

begünstigten Gesellschafters ausgeglichen wird. Danach muss nur für solche Ansprüche des Gesellschafters ein korrespondierender Aktivposten in seiner Sonderbilanz gebildet werden, die zu einer Sondervergütung im Sinne dieser Vorschrift führen. Deshalb sind bei einer Nutzungsüberlassung nur solche Ansprüche des Gesellschafters gegen die Gesellschaft in seiner Sonderbilanz zu aktivieren, die als Gegenleistung für die Nutzungsüberlassung des Wirtschaftsguts erbracht werden.

Wenn ein Pächter vertraglich die nach der gesetzlichen Regelung dem Verpächter obliegende Pflicht zur Instandhaltung der verpachteten Sache übernommen hat, muss der Instandhaltungsanspruch des Verpächters auch dann nicht aktiviert werden, wenn sich der Pächter mit der Instandhaltung im Rückstand befindet. Ist Pächter eine Personengesellschaft, wird der Instandhaltungsanspruch des verpachtenden Gesellschafters auch dann nicht nach den Grundsätzen der korrespondierenden Bilanzierung in dessen Sonderbilanz aktiviert, wenn die Gesellschaft in der Gesamthandelsbilanz eine Rückstellung für rückständige Instandhaltungsverpflichtungen gebildet hat.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Zu Unrecht erstattete Vorsteuern als Betriebseinnahmen**

Eine Umsatzsteuererstattung ist bei der Ermittlung des Gewinns durch Einnahmenüberschussrechnung im Jahr des Zuflusses als Betriebseinnahme zu erfassen. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn die Erstattung in einem nachfolgenden Veranlagungszeitraum dadurch rückgängig gemacht wird, dass ein Vorsteuerabzug nicht anerkannt wird und die Erstattung zurückgezahlt werden muss.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### **Veräußerung einer Beteiligung gegen wiederkehrende Bezüge**

Ein Steuerzahler war seit Juli 1997 wesentlich an einer AG beteiligt. Mit Verträgen von 1999 und 2000 veräußerte er die Aktien gegen Leibrenten. Er machte von dem Wahlrecht Gebrauch, die Rentenzahlungen als nachträgliche Betriebseinnahmen zu versteuern. Im Jahr 2004 flossen dem Steuerzahler aus den Verträgen Einnahmen von 402.980 € zu. In seiner Einkommensteuererklärung gab er nachträgliche Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Höhe von 201.490 € mit der Begründung an, die Einnahmen unterlägen dem Halbeinkünfteverfahren (jetzt Teileinkünfteverfahren).

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Ansicht des Steuerzahlers: Entgegen der Ansicht der Finanzverwaltung richtet sich die Besteuerung bei Veräußerung einer Beteiligung i. S. des § 17 Einkommensteuergesetz und bei Wahl der Zuflussbesteuerung nach dem im Zeitpunkt des Zuflusses geltenden Recht, auch wenn die Veräußerung vor Einführung des Halbeinkünfteverfahrens stattgefunden hat.

### **Häusliches Arbeitszimmer eines Pensionärs**

Ein pensionierter Ingenieur, der im Ruhestand eine Gutachtertätigkeit ausübt, kann die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen.

In dem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall ging es um die Frage, wo in einem solchen Fall der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung liegt. Danach richtet es sich, in welcher Höhe Aufwendungen abgezogen werden können. Der Ingenieur bezog neben seinen Einkünften aus selbstständiger Tätigkeit ein Ruhegehalt, das wesentlich höher als die Einkünfte aus der Gutachtertätigkeit war. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass Einkünfte, denen keinerlei aktive Tätigkeit zugrunde liegt, nicht mit zu berücksichtigen sind.

Der Ingenieur übte seine Tätigkeit ausschließlich in einem im Keller befindlichen häuslichen Arbeitszimmer aus. Die Kosten dafür konnte er in voller Höhe als Betriebsausgaben abziehen.

## **Bei Personenidentität auf Käufer- und Verkäuferseite keine Gewerbesteuerbefreiung für Veräußerungsgewinne**

A war mit 94 % an der Kommanditgesellschaft B beteiligt. Er veräußerte seine Beteiligung an eine C-KG, deren einziger Kommanditist der zuvor genannte A war. Den Veräußerungsgewinn sah das Finanzamt als laufenden und gewerbesteuerlich nicht begünstigten Gewerbeertrag an. Der Bundesfinanzhof bestätigte diese Sichtweise.

Die Veräußerung eines Unternehmens oder eines Mitunternehmeranteils unterliegt im Regelfall nicht der Gewerbesteuer. Sind allerdings auf der Seite des Veräußerers und des Erwerbers dieselben Personen beteiligt, kommt die Befreiung nicht zur Anwendung. Der Veräußerungsgewinn unterliegt als laufender Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

## **Mietpreisbremse und Bestellerprinzip bei der Maklercourtage kommen**

Am 27.3.2015 hat das Mietrechtsnovellierungsgesetz die letzte parlamentarische Hürde im Bundesrat genommen und wird am 1.6.2015 in Kraft treten. Allerdings müssen die meisten Bundesländer noch die Gebiete festlegen, in denen sie einen „angespannten Wohnungsmarkt“ sehen.

Das Gesetz ermöglicht es den Bundesländern, bestimmte Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und dort die Mieten zu deckeln. Bei einer Neuvermietung dürfen Vermieter in diesen Gebieten die Miete künftig nicht mehr beliebig erhöhen. Ausschlaggebend für die Festlegung der Gebiete sollen die Indikatoren Bevölkerungswachstum, Leerstandsquote, Mietentwicklung und Mietbelastung sein. Die Festlegung der Gebiete ist zunächst auf fünf Jahre begrenzt. In diesen festgelegten Gebieten darf die Miete dann nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Vergleichsmiete ergibt sich aus den örtlichen Mietspiegeln. Die Deckelung gilt auch für die Staffelmiete. Bei der Indexmiete ist die vereinbarte Miete gedeckelt. Ausnahmen sind vorgesehen für Neubauten, umfassende Modernisierungen und bereits bestehende Mietverträge. Dabei gelten als Neubauten Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals vermietet worden sind. Als umfassend gilt eine Modernisierung, wenn mehr als ein Drittel der Mittel aufgewendet wird, die ein vergleichbarer Neubau gekostet hätte.

Das Gesetz sieht auch vor, dass bei einer Vermietung derjenige den Makler zahlt, in dessen Auftrag der Vermittler tätig wird. Es gilt die Regel „Wer bestellt, bezahlt“. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **Ferienjobs für Schüler sind sozialversicherungsfrei**

Während der Ferien können Schüler unbegrenzt Geld verdienen, ohne sozialversicherungspflichtig zu werden. Voraussetzung ist, dass die Beschäftigung innerhalb eines Kalenderjahres auf längstens drei Monate oder 70 Arbeitstage nach ihrer Eigenart begrenzt zu sein pflegt oder im Voraus vertraglich begrenzt ist, es sei denn, dass die Beschäftigung berufsmäßig ausgeübt wird und ihr Entgelt 450 € im Monat übersteigt.

Wird die Beschäftigung in einem Kalenderjahr über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt und ein Arbeitsentgelt von bis zu 450 € im Monat gezahlt, sind die Vorschriften für die sogenannten Minijobs anzuwenden.

**Beispiel:** Schüler Paul arbeitet erstmals in den Sommerferien vom 20.7. bis 28.8.2015 in einer Firma und erhält dafür ein Entgelt von 800 €. Es entsteht keine Sozialversicherungspflicht, weil er nicht mehr als drei Monate bzw. 70 Tage arbeitet. Ab 1.10.2015 arbeitet er für monatlich 450 €. Ab diesem Tag hat der Arbeitgeber die pauschalen Beiträge sowie die Umlagen an die Knappschaft Bahn-See zu entrichten.

**Hinweis:** Wegen der übrigen Vorschriften (z. B. Gesetz zur Stärkung der Tarifautonomie) sollte eine Abstimmung mit dem Steuerberater erfolgen.

## **Hausverkäufer haftet bei arglistigem Verschweigen feuchter Wände**

In einem vom Oberlandesgericht Oldenburg entschiedenen Fall bemerkte der Käufer eines Hauses nach seinem Einzug feuchte Stellen insbesondere im Wohnzimmer, die bei der Besichtigung des Gebäudes nicht zu erkennen waren. Ein Gutachter stellte später fest, dass das Gebäude im Boden- und Sockelaufbau so feucht war, dass man es nicht, beziehungsweise nur eingeschränkt bewohnen konnte. Der Käufer verlangte die Rückabwicklung des Kaufvertrages, d. h. die Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückgabe des Grundstücks und Schadensersatz für die ihm entstandenen Aufwendungen für Makler, Grunderwerbsteuer und einen Privatsachverständigen. Der Verkäufer verwies auf den im notariellen Vertrag vereinbarten Haftungsausschluss.

Das Gericht gab dem Käufer Recht. Der Verkäufer könne sich nicht auf den Haftungsausschluss berufen, weil er arglistig gehandelt habe. Er habe von der Feuchtigkeit im Bereich des Wohnzimmers und eines weiteren Zimmers gewusst und hätte den Käufer darüber aufklären müssen. Der Sachverständige hatte festgestellt, dass an den Wänden der betroffenen Zimmer hinter der Tapete Alufolie aufgebracht worden war. Nach den Ausführungen des Sachverständigen sollte durch diese Maßnahme das Feuchtigkeitsbild beseitigt werden. Während die Mauer dahinter feucht blieb, zeigte die Tapete davor erst dann Feuchtigkeitserscheinungen, wenn die Folie nicht mehr dicht hielt. Das Gericht glaubte dem Verkäufer, der das Haus bereits seit 1958 bewohnte, nicht, dass er von der Verwendung der Alufolie keine Kenntnis hatte.