

## Erläuterungen und Kommentare zur Ausgabe April 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen Sie zur Ausgabe April 2017 des Blitzlichts. Sollten Sie von Mandanten auf umfangreiche juristische Fragestellungen angesprochen werden, beachten Sie bitte, dass im Einzelfall die Rechtsberatung dem Rechtsdienstleistungsgesetz widersprechen kann. Im Zweifel verweisen Sie deshalb an einen Rechtsanwalt.

Redaktionsschluss für das Blitzlicht April 2017 war der 28. Februar 2017.

Ihre

Redaktion Blitzlicht

### Ihr Ansprechpartner rund um das Blitzlicht-Abonnement: DATEV eG

Service-Rufnummer + 49 911 319-35052 Montag bis Freitag: 07:45 – 18:00 Uhr

Telefax + 49 911 147-42323

Servicekontakt pro Thema Mandantenbrief Blitzlicht Steuern Recht Wirtschaft

### Redaktion: Deutsches Steuerberaterinstitut e.V.

Verantwortlicher Redakteur: Steuerberater Maik Czwalinna

## Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Rechtsprechung zum häuslichen Arbeitszimmer setzt sich fort. Aufwendungen für einen Raum, der sowohl beruflichen als auch privaten Zwecken dient, können nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Häufiger Streitpunkt mit dem Finanzamt ist, ob die Abgabe von Speisen und Getränken dem regulären oder dem ermäßigten Umsatzsteuersatz unterliegt. Nach einer Finanzgerichtsentscheidung spricht die Bereitstellung von Mobiliar in der Cafeteria eines Krankenhauses gegen den ermäßigten Umsatzsteuersatz.

Der Bundesgerichtshof bestätigte in einem Urteil seine Rechtsprechung, wonach auch Investoren von Personengesellschaften Mietwohnungen wegen Eigenbedarfs kündigen können.

Haben Sie Fragen zu den Artikeln dieser Blitzlicht-Ausgabe oder zu anderen Themen?

Bitte sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern.

## Fälligkeitstermine Steuern/Sozialversicherung April 2017 und Mai 2017

S T E U E R A R T		F Ä L L I G K E I T	
<b>Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag</b>		10.04.2017 <sup>1</sup>	10.05.2017 <sup>2</sup>
<b>Umsatzsteuer</b>		10.04.2017 <sup>3</sup>	10.05.2017 <sup>4</sup>
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	13.04.2017	15.05.2017
	Scheck <sup>6</sup>	07.04.2017	05.05.2017
<b>Gewerbsteuer</b>		entfällt	15.05.2017
<b>Grundsteuer</b>		entfällt	15.05.2017
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung	entfällt	18.05.2017
	Scheck <sup>6</sup>	entfällt	12.05.2017
<b>Sozialversicherung</b> <sup>7</sup>		26.04.2017	29.05.2017
<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 vorangegangene 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 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>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 24.04.2017/24.05.2017) 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.

## Einkommensteuer

### ***Keine Berücksichtigung eines mit Büromöbeln und einer Küchenzeile ausgestatteten Raums als häusliches Arbeitszimmer***

Der Bundesfinanzhof<sup>1</sup> setzt seine bisherige Rechtsprechung zur Abzugsfähigkeit der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer fort. Danach können die Aufwendungen für einen Raum, der sowohl zur Erzielung von Einnahmen als auch zu privaten Wohnzwecken eingerichtet ist und entsprechend genutzt wird, weder insgesamt noch anteilig als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden.

<sup>1</sup> BFH, Urt. v. 08.09.2016, III R 62/11, BFH/NV 2017, S. 207, LEXinform 0928581. Weiterführende Informationen enthält die Mandanten-Info-Broschüre „Häusliches Arbeitszimmer“, Art.-Nr. 32200.

Im zu entscheidenden Fall ging es um den beruflich genutzten Bereich einer Zweizimmerwohnung, in den aufgrund der teilweise offenen Bauweise zudem die Küchenzeile hineinragte. Das Verfahren dazu hatte bis zu einer Entscheidung durch den Großen Senat<sup>2</sup> geruht, der sich grundsätzlich mit dem Problem der Berücksichtigung von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer zu befassen hatte. Danach ist es für den Betriebsausgaben- oder Werbungskostenabzug erforderlich, dass der Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich zur Erzielung von Einnahmen genutzt wird. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist ein Abzug der Kosten nicht möglich.

### ***Berufsausbildung durch berufsbegleitendes Studium beim Kindergeld oder Kinderfreibetrag***

Für ein Kind, das das 18. Lebensjahr vollendet hat, wird Kindergeld gezahlt oder der Kinderfreibetrag gewährt, wenn es noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat und sich in einer Berufsausbildung befindet.

Der Bundesfinanzhof<sup>3</sup> hat entschieden, dass eine Berufsausbildung auch dann vorliegt, wenn das Kind neben einer Erwerbstätigkeit ein Studium ernsthaft und nachhaltig betreibt. Selbst eine Erwerbstätigkeit des Kindes in einem Umfang von 30 Wochenstunden schließt den Anspruch auf Kindergeld/Kinderfreibetrag nicht aus. Bei einer erstmaligen Berufsausbildung ist regelmäßig kein zeitlicher Mindestumfang der Ausbildungsmaßnahmen zu beachten. Bei einem Sprachaufenthalt im Rahmen eines Au-pair-Verhältnisses im Ausland hat der Bundesfinanzhof<sup>4</sup> vor einigen Jahren einen zeitlichen Mindestumfang gefordert. Ein Sprachaufenthalt sei nur dann als Berufsausbildung anzusehen, wenn sie von einem durchschnittlich mindestens zehn Wochenstunden umfassenden theoretisch-systematischen Sprachunterricht begleitet werde.

In dem aktuellen Urteil weist der Bundesfinanzhof darauf hin, dass diese Grundsätze auf eine im Inland absolvierte Schul- oder Universitätsausbildung keine Anwendung finden.

### ***Dienstwagenbesteuerung in Leasingfällen***

Ist ein vom Arbeitgeber geleaster Pkw dem Arbeitnehmer zuzurechnen, weil dieser die wesentlichen Rechte und Pflichten des Leasingnehmers hat (Zahlung der Leasingraten, Instandhaltung, Haftung für Sachmängel und Beschädigung), dann fehlt es an der Überlassung eines betrieblichen Fahrzeugs. Der geldwerte Vorteil für private Fahrten kann dann nicht pauschal nach der 1 %-Regelung oder der Fahrtenbuchmethode ermittelt werden. Das entschied 2014 der Bundesfinanzhof<sup>5</sup> im Fall einer unselbstständig tätigen Gemeindebürgermeisterin, die von den besonders günstigen Konditionen des Behördenleasings profitiert hatte. Maßgeblich war unter anderem, dass die Gemeinde ihr den Pkw nicht aufgrund einer Regelung im Arbeitsvertrag, sondern aufgrund einer unabhängigen Sonderrechtsbeziehung (Unterleasingvertrag) überlassen hatte.

Das Bundesministerium der Finanzen<sup>6</sup> hat die Entscheidung des Bundesfinanzhofs im Hinblick auf das Kriterium einer vom Arbeitsvertrag unabhängigen Sonderrechtsbeziehung auch außerhalb des Behördenleasings aufgegriffen. Die Nutzungsüberlassung eines vom Arbeitgeber geleasteten und dem Arbeitnehmer auch zur privaten Nutzung überlassenen Pkw ist unter folgenden Voraussetzungen nach der 1 %-Regelung oder der Fahrtenbuchmethode zu bewerten:

- Zivilrechtlicher Leasingnehmer gegenüber der Leasinggesellschaft ist der Arbeitgeber.
- Der Anspruch auf die Pkw-Überlassung ist arbeitsvertraglicher Vergütungsbestandteil, wurde also schon bei Abschluss des Arbeitsvertrags vereinbart oder geht mit der Beförderung des Arbeitnehmers in eine höhere Gehaltsklasse einher oder
- der Anspruch wird im Rahmen einer steuerlich anzuerkennenden Gehaltsumwandlung mit Wirkung für die Zukunft (Verzicht auf Barlohn gegen Gewährung des Pkw-Nutzungsrechts) vereinbart.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, darf der Arbeitgeber die pauschalen Kilometersätze im Rahmen einer Auswärtstätigkeit mit diesem Pkw nicht, auch nicht teilweise, steuerfrei erstatten.

---

<sup>2</sup> BFH, Beschl. v. 27.07.2015, GrS 1/14, BStBl 2016 II, S. 265, LEXinform 0934488.

<sup>3</sup> BFH, Urte. v. 08.09.2016, III R 27/15, BFH/NV 2017, S. 208, LEXinform 0950715.

<sup>4</sup> BFH, Urte. v. 15.03.2012, III R 58/08, BStBl 2012 II, S. 743, LEXinform 0179280.

<sup>5</sup> BFH, Urte. v. 18.12.2014, VI R 75/13, DStR 2015, S. 941, LEXinform 0934447.

<sup>6</sup> BMF, Schr. v. 15.12.2016, IV C 5 – S 2334/16/10003, DStR 2016, S. 2971, LEXinform 5236150.

## ***Prämie für einen Verbesserungsvorschlag und Versorgungsleistung statt Bonuszahlung nicht tarifbegünstigt***

Erhält ein Arbeitnehmer eine Prämie für einen Verbesserungsvorschlag, stellt dies keine Entlohnung für eine mehrjährige Tätigkeit dar. Das gilt zumindest dann, wenn die Höhe der Prämie nach der Kostenersparnis des Arbeitgebers für einen bestimmten zukünftigen Zeitraum berechnet wird. Auch eine ausgezahlte arbeitnehmerfinanzierte Versorgungsleistung, die anstelle einer Bonuszahlung gewährt wird, erfüllt die Voraussetzung einer Entlohnung für eine mehrjährige Tätigkeit nicht.

Ein Arbeitnehmer im Ruhestand erhielt neben den Versorgungsbezügen von seinem ehemaligen Arbeitgeber eine Prämie für einen Verbesserungsvorschlag, den er noch während seiner beruflichen Tätigkeit gemacht hatte. Außerdem wurden ihm Versorgungsleistungen aus einer arbeitnehmerfinanzierten Altersversorgung ausgezahlt. Nach der dazu getroffenen Vereinbarung traten diese an die Stelle einer im Vorjahr verdienten Bonuszahlung.

Beide Vergütungen erfüllen nicht die Voraussetzungen für eine ermäßigte Besteuerung. Dafür bedarf es einer Zusammenballung von Einkünften für einen Zeitraum von mehr als einem Kalenderjahr.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs<sup>7</sup>)

## ***Vertragsmäßige Kapitalauszahlung aus einer Pensionskasse unterliegt dem regulären Einkommensteuersatz***

Wird statt laufender Auszahlungen aus einer Pensionskasse eine einmalige Kapitalabfindung gewählt, kommt dafür nicht der ermäßigte Einkommensteuersatz<sup>8</sup> zur Anwendung, wenn das Kapitalwahlrecht bereits in der ursprünglichen Versorgungsregelung enthalten war. Stattdessen unterliegt die Abfindung der regulären Einkommensbesteuerung.

In dem vom Bundesfinanzhof<sup>9</sup> entschiedenen Fall hatte die Klägerin aufgrund einer Entgeltumwandlung Ansprüche gegen eine Pensionskasse erworben. Es wurde vertraglich geregelt, dass die Versicherte anstelle einer Rente auch eine Kapitalabfindung wählen konnte. Davon machte die Klägerin Gebrauch. Sie begehrte die Anwendung des ermäßigten Einkommensteuersatzes, weil es sich um eine Zusammenballung von Einkünften in einem einzigen Veranlagungszeitraum handele. Das treffe zwar zu, so das Finanzamt, doch entspreche diese Zusammenballung dem vertragsgemäßen Ablauf der jeweiligen Einkünfteerzielung, was den ermäßigten Steuersatz ausschließe.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Nur bei atypischen Zusammenballungen liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des ermäßigten Einkommensteuersatzes vor.

## **Arbeitnehmer/Arbeitgeber**

### ***Arbeitslosengeld bei ungekündigtem Arbeitsverhältnis***

Eine Justizangestellte weigerte sich wegen Mobbings, an ihrem Arbeitsplatz tätig zu sein. Sie klagte auf Versetzung und wurde ohne Vergütung von der Arbeit freigestellt. Sie meldete sich arbeitslos. Die Gewährung von Arbeitslosengeld I wurde unter Verweis auf das ungekündigte Arbeitsverhältnis abgelehnt.

Zu Unrecht, wie das Sozialgericht Dortmund<sup>10</sup> befand. Arbeitslos ist, wer nicht in einem Beschäftigungsverhältnis steht, sich bemüht, die eigene Arbeitslosigkeit zu beenden und den Vermittlungsbemühungen der Arbeitsagentur zur Verfügung steht.<sup>11</sup> Dafür genügt die faktische Beschäftigungslosigkeit. Dadurch, dass die Justizangestellte sich nicht an ihrem Arbeitsplatz einsetzen lasse und damit das Direktionsrecht ihres Arbeitgebers nicht anerkenne, hat sie das Beschäftigungsverhältnis faktisch beendet. Dem steht nicht entgegen, dass das Arbeitsverhältnis nicht förmlich gekündigt wurde, sondern eine Versetzung angestrebt wird. Damit kommt sie der Verpflichtung nach, sich um ein Ende ihrer Arbeitslosigkeit zu bemühen. Sie hat sich außerdem der Arbeitsvermittlung zur Verfügung gestellt.

---

<sup>7</sup> BFH, Urt. v. 31.08.2016, VI R 53/14, DStR 2016, S. 2957, LEXinform 0934933.

<sup>8</sup> § 34 EStG.

<sup>9</sup> BFH, Urt. v. 20.09.2016, X R 23/15, DStR 2017, S. 96, LEXinform 0950456.

<sup>10</sup> SG Dortmund, Urt. v. 10.10.2016, S 31 AL 84/16, LEXinform 4036672.

<sup>11</sup> § 138 Abs. 1 SGB III.

## Unternehmer/Unternehmen

### ***Keine gewerbsteuerliche Hinzurechnung von Mietzinsen für die Überlassung von Ausstellungsflächen in Messehallen***

Zur Ermittlung des Gewerbeertrags wird dem Gewinn aus Gewerbebetrieb u. a. ein Teil der gezahlten Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens hinzugerechnet. Voraussetzung für eine Hinzurechnung ist, dass das angemietete oder gepachtete unbewegliche Wirtschaftsgut zum Anlagevermögen gehören würde, wenn der Mieter Eigentümer wäre.

Bei Messeständen verhält es sich in der Regel so, dass die Stellflächen von Durchführungsgesellschaften vermietet werden. Die vermieteten Flächen wären bei der Durchführungsgesellschaft auch dann kein Anlagevermögen, wenn sie in ihrem Eigentum stünden, weil die Gesellschaft die konkreten Flächen nicht ständig für den Gebrauch im Betrieb vorhalten würde. Folglich liegen die Voraussetzungen für eine gewerbsteuerliche Hinzurechnung nicht vor.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs<sup>12</sup>)

## Umsatzsteuer

### ***Ermäßigter Steuersatz bei Speisen und Getränken: Abgrenzung von Lieferung und Dienstleistung bei Bereitstellung von Mobiliar***

Für die umsatzsteuerliche Beurteilung der Abgabe von Speisen und Getränken in der Cafeteria eines Krankenhauses ist die Bereitstellung von Mobiliar nicht als Dienstleistungselement zu berücksichtigen, wenn dieses nicht ausschließlich dazu bestimmt ist, den Verzehr von Lebensmitteln zu erleichtern. Es handelt sich dann um Lieferungen, für die der ermäßigte Steuersatz zu Anwendung kommen kann.

Nach Auffassung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg<sup>13</sup> dient das Mobiliar jedoch auch dann ausschließlich der Verzehrerleichterung, wenn eine Mitbenutzung durch andere Personen lediglich außerhalb der Öffnungszeiten geduldet wird. Dem Unternehmer sind zudem Verzehrvorrichtungen eines Dritten wie eigene zuzurechnen, die aus objektiver Verbrauchersicht den Eindruck erwecken, ihm zu gehören.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

## Mieter/Vermieter/Wohnungseigentümer

### ***Kein Wechsel von der degressiven Gebäude-AfA zur Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer***

Das Finanzgericht Baden-Württemberg<sup>14</sup> hat entschieden, dass ein Wechsel von der degressiven Gebäudeabschreibung zur Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer nicht zulässig ist.

Im zu entscheidenden Fall vermietete eine Grundstückseigentümerin ihr mit einem Werkstatt- und Ausstellungsgebäude für Pkw bebauten Grundstück an einen Autohändler. Die Gebäude wurden 1994 fertiggestellt und seitdem degressiv, zuletzt mit 1,25 % abgeschrieben. Im Jahr 2009 wurde die Werkstatt um einen Anbau erweitert und eine im Freigelände liegende Ausstellungsfläche für Pkw überdacht. Die daraufhin angesetzte jährliche Abschreibung von 5 % begründete die Grundstückseigentümerin mit der nur noch begrenzten Nutzungsdauer des Objekts. Diese ergebe sich aus dem schnellen Wandel des modischen Geschmacks bzw. den veränderten Vorgaben der Pkw-Hersteller zum Corporate Design.

Das Finanzamt hatte weiterhin nur eine Absetzung für Abnutzung (AfA) von 1,25 % anerkannt. Zu Recht, wie das Gericht entschied. Die degressive und die lineare AfA schließen sich gegenseitig aus. Das gilt dann auch für den Wechsel zur AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer.

Der Bundesfinanzhof wird sich mit dem Fall abschließend beschäftigen.

<sup>12</sup> BFH, Urt. v. 25.10.2016, I R 57/15, DStR 2017, S. 24, LEXinform 0950495.

<sup>13</sup> FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 13.10.2016, 7 K 7248/14, (Rev. eingel., Az. BFH: V R 61/16), EFG 2017, S. 162, LEXinform 5019610. Weitere Informationen enthält die Mandanten-Info-Broschüre „Umsatzsteuer bei Speisen und Getränken“, Art.-Nr. 32278, LEXinform 0411213.

<sup>14</sup> FG Baden-Württemberg, Urt. v. 27.10.2015, 5 K 1909/12, (Rev. eingel., Az. BFH: IX R 33/16), EFG 2017, S. 25, LEXinform 5019618.

## ***Auch Investoren dürfen Eigenbedarf geltend machen***

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs<sup>15</sup> dürfen auch Investoren von Personengesellschaften Mietwohnungen wegen Eigenbedarfs kündigen. Das Gericht hat damit seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, nachdem die Vorinstanz diese in einem Streitfall infrage gestellt hatte. Mieter müssen folglich auch in Zukunft damit rechnen, dass ihnen die Gesellschafter einer Investorengemeinschaft unter Hinweis auf Eigenbedarf die Wohnung kündigen.

Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft des bürgerlichen Rechts hatte ein Mietshaus gekauft, um die Immobilie zu sanieren und in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Einer der Gesellschafter hatte wegen Eigenbedarfs seines Kindes den Mietvertrag eines Mieters gekündigt, der mehr als 30 Jahre die Wohnung bewohnt hatte.

Nach Auffassung der Richter können zwar nur natürliche Personen Eigenbedarf anmelden. Die Gesellschafter einer Personengesellschaft unterscheiden sich aber letztlich nicht von einem privaten Hauseigentümer oder einer Erbengemeinschaft, die ebenfalls aus verschiedenen Personen mit Eigenbedarf bestehen kann. Die Richter räumten ein, eine Schutzlücke für Mieter zu sehen. Diese zu schließen liege aber beim Gesetzgeber. Im Ergebnis stellt die Entscheidung Mieter nunmehr sogar schlechter. Denn bislang war eine Eigenbedarfskündigung unwirksam, wenn es der Vermieter versäumte, dem Mieter als Ersatz eine vergleichbare freie Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage anzubieten. Zukünftig ist dies nicht mehr erforderlich. Ein derart gekündigter Mieter hat allenfalls Anspruch auf Schadensersatz, etwa für entstandene Umzugskosten.

## ***Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Einbau eines Aufzugs***

Ein einzelner Wohnungseigentümer darf in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personenaufzug auf eigene Kosten einbauen, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen. Das gilt auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer wegen einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Die übrigen Wohnungseigentümer können allerdings verpflichtet sein, weniger eingreifende Maßnahmen wie den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

Das hat der Bundesgerichtshof<sup>16</sup> entschieden. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass den übrigen Wohnungseigentümern durch den Einbau eines Personenaufzugs ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.<sup>17</sup>

Der Einbau eines Personenaufzugs ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verengt in aller Regel den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Er erfordert schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper. Zudem kann die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Ein späterer Rückbau setzt erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem Aufwand erfolgen können und ihrerseits neue Risiken bergen.

Ein weiterer Grund sprach vorliegend für die Notwendigkeit des Einverständnisses aller Wohnungseigentümer: Der Personenaufzug sollte nur von bestimmten Wohnungseigentümern benutzt werden können. Diesen einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern müsste durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt werden, während die übrigen Wohnungseigentümer von dem Gebrauch dieses Teils des gemeinschaftlichen Treppenhauses ausgeschlossen würden.

---

<sup>15</sup> BGH, Urt. v. 14.12.2016, VIII ZR 232/15, ZIP 2017, S. 122, LEXinform 5214556.

<sup>16</sup> BGH, Urt. v. 13.01.2017, V ZR 96/16, LEXinform 0445719.

<sup>17</sup> § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG.