



Arnt Kotulla
Telefon +49 (0) 3834 766 529
E-Mail redaktion@meinrechtsportal.de
Web www.meinrechtsportal.de

Autor: Arnt Kotulla

Schönheitsreparatur und Kündigung – Was ist zu beachten?

Mietverträge enthalten in der Regel eine Klausel, nach der ein Mieter bei Auszug aus der Wohnung zur Renovierung verpflichtet ist (Schönheitsreparaturen). Ist diese Klausel wirksam, muss der Mieter die Wohnung fachgerecht tapezieren oder streichen und sonstige von ihm verursachte Schäden beseitigen. Kommt er dieser Pflicht aus dem Mietvertrag nicht nach oder wurden die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt, kann der Vermieter die Kosten für die Renovierung als Schadenersatz verlangen. Dazu muss er jedoch dem Mieter eine Nachfrist mit Ablehnungsandrohung setzen. Hat der Vermieter darauf verzichtet, kann er keinen Schadenersatz verlangen.

Der Vermieter fordert den Mieter zunächst auf, die Renovierungsarbeiten durchzuführen. Hier ist die schriftliche Fixierung der vorhandenen Mängel sowie eine Vereinbarung über Art und Umfang der Renovierungspflicht bei einer gemeinsamen Wohnungsbegehung hilfreich, um nach dem Ende des Mietverhältnisses Ärger zu vermeiden. Ein Kostenvoranschlag eines Fachbe-

triebes kann dabei einen Überblick verschaffen und als Grundlage für die Liste genutzt werden.

In der Ablehnungsandrohung ist der Mieter aufzufordern, die Renovierung innerhalb der gesetzten Frist durchzuführen. Gleichzeitig wird dem Mieter angedroht, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter abgelehnt und durch den Vermieter (oder einer beauftragten Firma) erledigt werden. Nur die Ablehnungsandrohung verbunden mit der Ersatzvornahme erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen (§ 326 BGB), damit der Vermieter den Schadenersatz geltend machen kann.

Weitere Informationen
www.meinrechtsportal.de

Fragen Sie einen Anwalt und bestimmen Sie den Preis selbst
www.juristiauskunft.de

Anwaltsvermittlung
Telefon 01805 00 9048
(Festnetz 0,14 Euro/Min, Mobilfunk abweichend)



Autor: Sib Thomas Wallis (Ecovis)

Wieder gehts ums Auto

Aktuelles BMF Schreiben zur ertragssteuerlichen Behandlung der Privatnutzung des betrieblichen Kraftfahrzeugs

Mit Schreiben vom 18. November 2009 äußert sich das BMF umfassend zur ertragsteuerlichen Behandlung der Nutzung des betrieblichen Pkw's für Privatfahrten, Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte sowie Familienheimfahrten.

Neben vielem Altbekanntem gibt es auch einige Neuerungen. Neben dem Hinweis, dass die Entscheidung zwischen der sog. 1% Regelung und der Fahrtenbuchmethode noch bis zur Bestandskraft der Steuerfestsetzung ausgeübt oder geändert werden, ist auch erstmals eine Definition des Begriffs der Gesamtkosten zu finden.

Eine echte Neuerung gibt es in den Fällen zu verzeichnen, in denen sich mehrere Fahrzeuge im Betriebsvermögen befinden. Kann der Unternehmer glaubhaft machen, dass diese Fahrzeuge nicht von einer zu seiner Privatsphäre gehörenden Person

(z. B. Ehegatten, Kinder) genutzt werden, war in diesen Fällen bislang für die Privatnutzung des Unternehmers das Kfz mit dem höchsten Listenpreis zu Grunde zu legen. Nach dem neuen Schreiben gilt dies nunmehr nur noch für die Fahrten Wohnung und Betriebsstätte und für Familienheimfahrten. Somit hat der Unternehmer grundsätzlich für jedes seiner im Betrieb befindlichen Fahrzeuge die 1% Regelung anzuwenden, es sei denn, er kann den Gegenbeweis antreten. Das Führen von Fahrtenbüchern wird in diesen Fällen wohl nicht zu vermeiden sein. Diese Grundsätze gelten für Einzelunternehmen und Personengesellschaften gleichermaßen.

Ihr kompetenter Ansprechpartner in Steuerfragen



ECOVIS®
GRIEGER MALLISON
Steuerberater Thomas Wallis
Telefon +49 (0) 3834 571610
Telefax +49 (0) 3834 571625
E-Mail thomas.wallis@ecovis.com
Internet www.ecovis.com

Am Koppelberg 9 • 17489 Greifswald