

# Aktuell November 2012

„Als Steuer wird eine Geldleistung ohne Anspruch auf individuelle Gegenleistung bezeichnet, die ein öffentlich-rechtliches Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen Personen auferlegt, die einen steuerlichen Tatbestand verwirklichen, wobei die Erzielung von Einnahmen wenigstens Nebenzweck sein sollte. Damit sind Steuern eine öffentlich-rechtliche Abgabe, denen keine bestimmte staatliche Leistung (keine Pflicht zur Gegenleistung und keine Zweckbindung des Gemeinwesens) gegenüber steht und die zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs ohne Ansehen der Person alle zahlen müssen, die den Tatbestand der Steuerpflicht erfüllen. Abgaben im engeren Sinne müssen hingegen aufgabenbezogen und zweckgebunden verwendet werden.“ Das ist bei Wikipedia nachzulesen.

Scherzhaft kann man sagen, es ist in Rechtsvorschriften gegossener Robin Hood, von den Reichen nehmen und den Armen geben, dazu muss man nicht nach Parteien fragen die das betreiben.

Verschont werden auch die nicht, die keine Steuer zahlen, wie gegenwärtig, bei den Energiekosten.

Einen Spruch des heiligen Augustin umgewandelt, könnte man meinen, würde der Staat keine Gesetze haben, käme er einem Räuber gleich.

Alles wird angepasst, endlich auch die Steuerberatergebührenverordnung. Seit 1998, teilweise seit 1982, ist die Steuerberatergebührenverordnung, was die Höhe der Gebühren betrifft, nicht geändert worden. Es war Zeit die Gebühren der Lebenswirklichkeit anzupassen. Die Gesetzesbegründung geht von einem gestiegenen Preisindex von 22 % und Lohnkosten von 22 % aus. Dem steht eine Bruttolohnentwicklung von durchschnittlich 32 % gegenüber. Nicht nur die Lohnkosten sind gestiegen, sondern auch die Kosten der elektronischen Kommunikation und andere Sachkosten. Die Gebührenerhöhung bezogen auf die gesamte Steuerberatergebührenverordnung beträgt, nach Angaben in der Gesetzesbegründung, 15,97 %. Was das im Einzelnen bedeutet, muss mit jedem Mandat erörtert werden.

## Termine Dezember 2012

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>	10.12.2012	13.12.2012	7.12.2012
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2012	13.12.2012	7.12.2012
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2012	13.12.2012	7.12.2012
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.12.2012	13.12.2012	7.12.2012
Sozialversicherung <sup>5</sup>	27.12.2012	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum 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 21.12.2012) 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 1.1.2010:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
1.1. bis 30.6.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2010	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.1. bis 30.6.2011	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2011	0,37 %	5,37 %	8,37 %
1.1. bis 30.6.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %
1.7. bis 31.12.2012	0,12 %	5,12 %	8,12 %

### **Keine Verlängerung des Beginns der Festsetzungsfrist von vier Jahren bei Abgabe der Steuererklärung nach Ablauf dieser Frist**

Die allgemeine Frist zur Festsetzung einer Steuer beträgt vier Jahre. Sie beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Steueranspruch entstanden ist. Muss eine Steuererklärung abgegeben werden, gilt eine Sonderregelung. Die Festsetzungsfrist beginnt dann mit Ablauf des Jahres, in dem die Steuererklärung eingereicht worden ist, spätestens aber drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Steuer entstanden ist (sog. Anlaufhemmung). Nach Ablauf der Festsetzungsfrist erlischt der Steueranspruch durch Verjährung.

Wird eine Steuererklärung erst nach Ablauf der allgemeinen vierjährigen Festsetzungsfrist abgegeben, ist keine Steuerveranlagung mehr durchzuführen. Der Steueranspruch ist ohne Berücksichtigung der Anlaufhemmung bereits nach Ablauf der allgemeinen Steuerfestsetzungsfrist erloschen.

Unter Beachtung dieser Grundsätze wurde der Einkommensteuererstattungsanspruch für einen Arbeitnehmer durch den Bundesfinanzhof abgelehnt. Er hatte seine Einkommensteuererklärung für 1998 erst im Jahr 2005 abgegeben. Durch die Beantragung eines Haushaltsfreibetrags hätte eine zur Einkommensteuererstattung führende Einkommensteuerveranlagung durchgeführt werden müssen. Dies lehnte das Finanzamt mit der Begründung ab, dass der Steueranspruch bereits verjährt sei. Die Auffassung ist durch den Bundesfinanzhof bestätigt worden, die Frist endete am 31.12.2002 (vier Jahre nach Entstehung des Steueranspruchs).

### **Prüfungszeitraum für Betriebsrentenanpassung**

Arbeitgeber, die ihren Arbeitnehmern betriebliche Altersrenten gewähren, sind gesetzlich verpflichtet, alle drei Jahre zu prüfen, ob die laufenden Leistungen wegen eines möglichen Kaufkraftverlusts angepasst werden müssen. Dies dient dem Erhalt des wirtschaftlichen Werts der den Arbeitnehmern zugesagten Versorgungsleistungen. Dabei wird der Kaufkraftverlust ab dem Zeitpunkt des Rentenbeginns berechnet. Der so ermittelte Anpassungsbedarf wird dann allerdings noch durch die Nettolohnentwicklung der aktiven Arbeitnehmer begrenzt. Soweit die Entwicklung der Nettoverdienste der aktiven Arbeitnehmer hinter dem Kaufkraftverlust zurückbleibt, müssen sich auch die Betriebsrentner mit einer entsprechend geringeren Rentenerhöhung begnügen. Damit wird das Versorgungsniveau in demselben Umfang aufrecht erhalten wie das Einkommensniveau der Aktiven.

Bei der Berechnung des Anpassungsbedarfs und dieser sog. reallohnbezogenen Obergrenze müssen die Arbeitgeber allerdings einheitlich verfahren, indem sie gleiche Zeiträume zugrunde legen.

Da die reallohnbezogene Obergrenze ebenso wie der Anpassungsbedarf die Belange der Versorgungsempfänger betrifft, gilt derselbe Prüfungszeitraum. Dieser reicht vom individuellen Rentenbeginn bis zum aktuellen Anpassungstichtag. Hiervon war der Arbeitgeber in dem vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall abgewichen, denn er hatte seinen Berechnungen nicht den individuellen Rentenbeginn des Arbeitnehmers, sondern einen kürzeren Berechnungszeitraum zugrunde gelegt. Unter Verwendung des richtigen Prüfungszeitraums ergab sich, dass er dem Arbeitnehmer monatlich rund 100,00 € brutto mehr zu zahlen hatte.

### **Elektronische Übermittlung von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen: Buchführung muss umgestellt werden**

Bilanzierende Unternehmen müssen (bis auf wenige Ausnahmen) ab 2014 ihre Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung auf elektronischem Weg (E-Bilanz) an die Finanzverwaltung übermitteln.

Für 2013 sind E-Bilanzen abzugeben, sodass die Buchführung – falls noch nicht geschehen - spätestens im Januar 2013 umgestellt werden muss. Die tatsächlichen Dimensionen der Umstellungen (Neueinrichtung von bis zu mehreren Hundert Konten) können nur im jeweiligen Einzelfall festgestellt werden. Eine frühzeitige Anpassung des unterjährigen Buchungsverhaltens verhindert das zeit- und kostenintensive Nacharbeiten bei der Jahresabschlusserstellung.

### **Geschenke an Geschäftsfreunde**

Zum Jahresende ist es üblich, Geschenke an Geschäftsfreunde zu verteilen. Deshalb sind für den Abzug dieser Aufwendungen als Betriebsausgaben die nachfolgenden Punkte von großer Bedeutung:

- Geschenke an Geschäftsfreunde sind nur bis zu einem Wert von 35 € netto ohne Umsatzsteuer pro Jahr und pro Empfänger abzugsfähig.
- Nichtabziehbare Vorsteuer (z. B. bei Versicherungsvertretern, Ärzten) ist in die Ermittlung der Wertgrenze mit einzubeziehen. In diesen Fällen darf der Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) nicht mehr als 35 € betragen.
- Es muss eine ordnungsgemäße Rechnung vorhanden sein, auf der der Name des Empfängers vermerkt ist. Bei Rechnungen mit vielen Positionen sollte eine gesonderte Geschenkeliste mit den Namen der Empfänger sowie der Art und der Betragshöhe des Geschenks gefertigt werden.
- Schließlich müssen diese Aufwendungen auf ein besonderes Konto der Buchführung „Geschenke an Geschäftsfreunde“, getrennt von allen anderen Kosten, gebucht werden.

Überschreitet die Wertgrenze sämtlicher Geschenke pro Person und pro Wirtschaftsjahr den Betrag von 35 € oder werden die formellen Voraussetzungen nicht beachtet, sind die Geschenke an diese Personen insgesamt nicht abzugsfähig. Außerdem unterliegt der nichtabzugsfähige Nettobetrag dann noch der Umsatzsteuer.

Kranzspenden und Zugaben sind keine Geschenke und dürfen deshalb auch nicht auf das Konto „Geschenke an Geschäftsfreunde“ gebucht werden. In diesen Fällen sollte ein Konto „Kranzspenden und Zugaben“ eingerichtet werden.

**Hinweis:** Unternehmer haben bei betrieblich veranlassten Sachzuwendungen und Geschenken die Möglichkeit, eine Pauschalsteuer von 30 % zu leisten. Um bei hohen Sachzuwendungen eine Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Empfängers zu gewährleisten, ist die Pauschalierung ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen je Empfänger und Wirtschaftsjahr oder je Einzelzuwendung 10.000 € übersteigen. Die Zuwendungen sind weiterhin aufzuzeichnen, auch um diese Grenze prüfen zu können.

Als Folge der Pauschalversteuerung durch den Zuwendenden muss der Empfänger die Zuwendung nicht versteuern. In einem koordinierten Ländererlass hat die Finanzverwaltung zur Anwendung dieser Regelung Stellung genommen. Danach ist u. a. Folgendes zu beachten.

- Grundsätzlich ist das Wahlrecht zur Anwendung der Pauschalierung der Einkommensteuer für alle innerhalb eines Wirtschaftsjahres gewährten Zuwendungen einheitlich auszuüben. Es ist jedoch zulässig, die Pauschalierung jeweils gesondert für Zuwendungen an Dritte (z. B. Geschäftsfreunde und deren Arbeitnehmer) und an eigene Arbeitnehmer anzuwenden.
- Streuwerbeartikel (Sachzuwendungen bis 10 €) müssen nicht in die Bemessungsgrundlage der Pauschalierung einbezogen werden, werden also nicht besteuert.
- Bei der Prüfung, ob Aufwendungen für Geschenke an einen Nichtarbeitnehmer die Freigrenze von 35 € pro Wirtschaftsjahr übersteigen, ist die übernommene Steuer nicht mit einzubeziehen. Die Abziehbarkeit der Pauschalsteuer als Betriebsausgabe richtet sich danach, ob die Aufwendungen für die Zuwendung als Betriebsausgabe abziehbar sind.
- Der Unternehmer muss den Zuwendungsempfänger darüber informieren, dass er die Pauschalierung anwendet. Eine besondere Form ist dafür nicht vorgeschrieben.

Wegen der Kompliziertheit der Vorschrift sollte in Einzelfällen der Steuerberater gefragt werden.

### ***Nachträgliche Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung***

Der Bundesfinanzhof hält an seiner bisherigen Rechtsprechung zur beschränkten Abziehbarkeit von Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr fest.

Schuldzinsen für Darlehen, die ursprünglich zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurden, können auch nach Veräußerung der Immobilie als nachträgliche Schuldzinsen abgezogen werden. Voraussetzung ist, dass der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeiten zu tilgen.

### ***Nachweis der Investitionsabsicht bei neu gegründeten Betrieben***

Für den Abzug eines Investitionsabzugsbetrags ist es keine zwingende Voraussetzung, dass eine verbindliche Bestellung des anzuschaffenden Wirtschaftsguts im Wirtschaftsjahr der Geltendmachung vorliegt. Nach dem Gesetzeswortlaut ist es erforderlich, dass die Investition „voraussichtlich“ getätigt wird.

Bei einem neu zu gründenden Betrieb sind zwar strengere Maßstäbe anzulegen, die Vorlage einer verbindlichen Bestellung ist jedoch nicht unbedingt notwendig. Als Nachweis können Kosten für die Vorbereitung einer Investition oder aber ähnliche Aktivitäten geeignet sein. Das sind z. B. konkrete Verhandlungen über den Erwerb eines Wirtschaftsguts, die dann tatsächlich und zeitnah in einer verbindlichen Bestellung münden.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### ***Pflegebedingte Unterbringung in einer Senioreneinrichtung - Begrenzung der als außergewöhnliche Belastung abzugsfähigen Kosten***

Die Aufwendungen für die eigene Unterbringung in einem Altenheim oder Alterswohnheim sind grundsätzlich nicht abzugsfähige Kosten der Lebensführung und daher auch nicht als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig.

Das Finanzgericht Düsseldorf hat entschieden, dass bei einer pflegebedingten Unterbringung in einer Senioreneinrichtung die Kosten für Unterkunft und Verpflegung als außergewöhnliche Belastung zu berücksichtigen sind, soweit die Aufwendungen der Art und Höhe nach zwangsläufig und notwendig sind und einen angemessenen Betrag nicht übersteigen. Das Finanzgericht stellt klar, dass nicht die tatsächlich entstandenen Unterkunfts- und Verpflegungskosten zu berücksichtigen sind. Es lässt nur den Ansatz von Aufwendungen in Höhe des durchschnittlichen Tagessatzes bei Abschluss eines umfassenden Pflege-Wohnvertrags zu.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

**Hinweis:** Zu beachten ist, dass die geltend gemachten Aufwendungen um die sog. Haushaltsersparnis zu kürzen sind. Die Haushaltsersparnis ist derzeit mit 8.004 € anzusetzen. Außerdem ist die zumutbare Belastung zu berücksichtigen.

### ***Praxisgebühr nicht als Sonderausgabe abzugsfähig***

Die Praxisgebühr ist nicht als Sonderausgabe abziehbar, weil sie nicht unter den Begriff „Beiträge zu Krankenversicherungen“ fällt. Dazu gehören nur solche Ausgaben, die zur Erlangung des Versicherungsschutzes geleistet werden. Dieser Versicherungsschutz besteht unabhängig von der Leistung der Zuzahlung.

Die Praxisgebühren stellen dagegen Krankheitskosten dar, die als außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden können. Welche Ansprüche an den Nachweis der Zwangsläufigkeit nach Änderung der gesetzlichen Grundlage durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 ab 2012 gestellt werden, hängt vom Einzelfall ab.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### ***Rückstellungen wegen zukünftiger Außenprüfungen bei Großbetrieben***

Unternehmen, die der Außenprüfung (Betriebsprüfung) unterliegen, werden in die Größenklassen Großbetriebe, Mittelbetriebe, Kleinbetriebe und Kleinstbetriebe eingeordnet. Bei Großbetrieben soll der Prüfungszeitraum an den vorhergehenden Prüfungszeitraum anschließen (sog. Anschlussprüfung).

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hatte im Jahr 2010 entschieden, dass bei Großbetrieben die Bildung einer Rückstellung für die Kosten einer zukünftigen Betriebsprüfung zulässig ist. Zu erfassen sind die auf den Prüfer entfallenden Sachkosten und die Personal- und Sachkosten für die Ansprechpartner des Prüfers während der Prüfung. Die überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass eine Betriebsprüfung stattfindet, reicht zur Bildung der Rückstellung aus. Bei einem als Großbetrieb eingestuften Unternehmen besteht diese hinreichende Wahrscheinlichkeit. Eine absolute Sicherheit der Durchführung der Betriebsprüfung ist nicht erforderlich.

Diese Entscheidung hat der Bundesfinanzhof bestätigt und die Revision des Finanzamts zurückgewiesen.

**Hinweis:** Bei Klein- und Mittelbetrieben besteht keine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass für vorangegangene Wirtschaftsjahre eine Außenprüfung erfolgt. Für diese Unternehmen ist die Außenprüfung erst dann wahrscheinlich, wenn eine Prüfungsanordnung vor dem Bilanzstichtag vorliegt.

### ***Behandlung von Aufwendungen für Arbeitnehmer bei Betriebsveranstaltungen***

Aufwendungen für im überwiegend betrieblichen Interesse des Arbeitgebers durchgeführte Betriebsveranstaltungen dürfen pro Arbeitnehmer nicht mehr als 110 € inklusive Umsatzsteuer betragen. Kosten für Aufwendungen teilnehmender Angehöriger der Arbeitnehmer sind diesen zuzurechnen. Außerdem dürfen maximal zwei Betriebsveranstaltungen pro Jahr durchgeführt werden. Wird die Freigrenze von 110 € überschritten, ist der Gesamtbetrag als Arbeitslohn zu versteuern.

Der Arbeitgeber kann diesen Arbeitslohn pauschal versteuern. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Teilnahme an der Veranstaltung allen Arbeitnehmern offen stand.

Der Bundesfinanzhof hat die Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt, dass es nicht auf die Dauer der Veranstaltung ankommt. Die Veranstaltung kann sich also auch über zwei Tage (mit Übernachtung) hinziehen.

Bei den am Ende eines Jahres üblichen Weihnachtsfeiern sollte noch Folgendes beachtet werden:

- Geschenkpäckchen bis zu einem Wert von 40 € inklusive Umsatzsteuer, die anlässlich solcher Feiern übergeben werden, sind in die Berechnung der Freigrenze einzubeziehen.
- Geschenke von mehr als 40 € inklusive Umsatzsteuer sind grundsätzlich steuerpflichtiger Arbeitslohn und deshalb nicht bei der Prüfung der Freigrenze zu berücksichtigen. Die gezahlten Beträge können dann aber vom Arbeitgeber mit 25 % pauschal versteuert werden.
- Geldgeschenke, die kein zweckgebundenes Zehrgeld sind, unterliegen nicht der Pauschalierungsmöglichkeit und müssen voll versteuert werden.

### ***Mietermodernisierungen verbessern Wohnwert einer Wohnung***

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass vom Mieter rechtmäßig durchgeführte Modernisierungen bei der Frage, ob eine später vom Vermieter durchgeführte Baumaßnahme eine Wohnwertverbesserung darstellt, berücksichtigt werden müssen.

In dem vom Gericht entschiedenen Fall wurde die Wohnung ursprünglich mit Kohleöfen beheizt. Der Rechtsvorgänger des aktuellen Vermieters erlaubte dem damaligen Mieter, die Ofenheizung auf eigene Kosten durch eine Gasetagenheizung zu ersetzen. Bei der späteren Neuvermietung zahlte der neue Mieter an seinen Vorgänger eine Ablösesumme für die Heizung. Der aktuelle Vermieter forderte später den Mieter auf, den Anschluss der Wohnung an die nun vorhandene Gaszentralheizung zu dulden. Er begründete dies mit einer Energieeinsparung und einer Wohnwertverbesserung gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Wohnung. Zudem kündigte er eine Mieterhöhung an. Der Mieter stimmte der Modernisierung nicht zu.

In seiner Entscheidung stellt das Gericht darauf ab, dass es bei der Beurteilung der Modernisierung auf den gegenwärtigen und nicht auf den vom Vermieter ursprünglich zur Verfügung gestellten Zustand der Wohnung ankommt. Lediglich vom Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen blieben unberücksichtigt. Ein Vermieter verhielte sich nämlich widersprüchlich, wenn er einerseits dem Mieter erlaube, auf eigene Kosten eine Modernisierung durchzuführen, aber andererseits diese rechtmäßigen Maßnahmen bei einer späteren Modernisierung unberücksichtigt lassen will. Vermieter sollten vor jeder Zustimmung zur Mietmodernisierung durch ihre Mieter bedenken, welche Investitionen sie selbst künftig tätigen wollen.