

HUBER JAHN KOLLEGEN S/H/R/D/M STEUERBERATER

Huber Jahn Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG
Wimpasinger Straße 11, 83278 Traunstein
Niederlassung München: Veit-Stoß-Straße 55, 80687 München
☎ +49 (86 1) 98 66 7 - 0
📠 +49 (86 1) 98 66 7 - 44
www.shrdm.de



Mandanten-Rundschreiben

Informationen aus dem Steuer-, Wirtschafts-,
Arbeits- und Sozialrecht

Mai 2025

Steuerrecht

1. Das BVerfG hat entschieden: Solidaritätszuschlag ist (noch) verfassungsgemäß
2. Keine Umsatzsteuerhaftung des Grundstückserwerbers für unrichtigen Steuerausweis des Voreigentümers im Mietvertrag
3. Freiberufliche Einkünfte einer Mitunternehmerschaft bei kaufmännischer Tätigkeit durch einen Berufsträger
4. Beweislast für Differenzbesteuerung bei Gebrauchtwagenkauf
5. Änderung der Gewinnermittlungsart
6. Anscheinsbeweis für die Privatnutzung eines Geschäftsfahrzeugs

Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

7. Pflicht zu E-Ladesäulen auf Parkplätzen
8. Reisevermittlungsportal – Informationspflicht zum Transitvisum
9. Entschädigung bei Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz
10. Rückzahlungsklauseln – Differenzierung zwischen Kündigungsgründen
11. Ehrenamtliche Tätigkeit im Museum nicht beitragspflichtig
12. Heckenhöhe – Regelung im Landesnachbarrecht
13. Verstoß gegen hälftige Verteilung des Maklerlohns
14. Handy am Steuer – Start-Stopp-Automatik schützt nicht vor Bußgeld

– Steuerrecht –

- 1. Das BVerfG hat entschieden: Solidaritätszuschlag ist (noch) verfassungsgemäß** Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 26.3.2025 die Verfassungsbeschwerde gegen die Erhebung des Solidaritätszuschlags zurückgewiesen. Demnach ist dieser auch über das Jahr 2020 hinaus derzeit nicht verfassungswidrig.

Der Solidaritätszuschlag wurde 1995 wieder als Ergänzungsabgabe zur Einkommen- und Körperschaftsteuer eingeführt, um den durch die deutsche Wiedervereinigung entstehenden finanziellen Mehrbedarf des Bundes zu finanzieren. Allerdings ist die Abgabe nicht zweckgebunden, sie kann auch für andere Zwecke eingesetzt werden.

Seit 2021 wird der Solidaritätszuschlag nur noch von natürlichen Personen mit höherem Einkommen und Körperschaften erhoben. Im Jahr 2025 zahlen allein Veranlagte ab einer Einkommensteuer von 19.950 € und Zusammenveranlagte ab 39.900 € bis zu 5,5 % auf die Einkommensteuer als Solidaritätszuschlag. Der volle Zuschlag kommt erst bei einer festgesetzten Einkommensteuer von rund 114.000 € Einzelveranlagung bzw. knapp 230.000 € bei Zusammenveranlagten zum Tragen.

Kapitalgesellschaften, Körperschaften wie z.B. Vereine und Stiftungen, sowie die meisten Kapitalanleger zahlen den Solidaritätszuschlag ohne Berücksichtigung einer Freigrenze.

Die Kläger rügten einen Verstoß gegen Grundrechte, und zwar den Gleichheitsgrundsatz und die Eigentumsgarantie. Das BVerfG hat jedoch die Zulässigkeit der Ergänzungsabgabe damit begründet, dass ein evidenter Wegfall des wiedervereinigungsbedingten Mehrbedarfs, der zur Aufhebung der Abgabe zwingen würde, nicht vorliege.

Der Gesetzgeber hat nach der Urteilsbegründung einen weiten Spielraum und ist nur bei offenkundiger Entbehrlichkeit zur Abschaffung verpflichtet.

Die Erhebung muss sich auf einen spezifischen, aufgabenbezogenen finanziellen Mehrbedarf stützen wie die Folgen der Wiedervereinigung. Der Gesetzgeber ist verpflichtet, den Fortbestand dieses Bedarfs regelmäßig zu überprüfen. Aktuelle Analysen zeigen nach Auffassung des BVerfG, dass auch heute noch ein solcher Mehrbedarf besteht, z.B. durch strukturelle Unterschiede zwischen Ost und West.

Es liegt demnach keine Verletzung der Grundrechte vor, da die Steuerbelastung verhältnismäßig sei und die unterschiedliche Behandlung von Steuerpflichtigen sachlich gerechtfertigt, z.B. durch die Nutzung von Freigrenzen und Gleitzonen. Der Solidaritätszuschlag bleibt daher (vorerst) verfassungsgemäß.

2. Keine Umsatzsteuerhaftung des Grundstückserwerbers für unrichtigen Steuerausweis des Voreigentümers im Mietvertrag

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht für Umsatzsteuerbeträge haftet, die der Voreigentümer fälschlich in Mietverträgen ausgewiesen hat. Eine Zurechnung dieses Fehlers ist nur möglich, wenn der neue Eigentümer selbst an der Rechnungsausstellung mitgewirkt hat oder sie ihm vertretungsrechtlich zuzurechnen ist.

Die Klägerin erwarb im vom BFH zu entscheidenden Fall ein vermietetes Bürogebäude im Rahmen der Zwangsversteigerung. In den bestehenden Mietverträgen hatte der Voreigentümer Umsatzsteuer offen ausgewiesen, obwohl es sich um steuerfreie Vermietungsumsätze handelte. Die Klägerin behandelte die Mieteinnahmen in ihrer Umsatzsteuererklärung als steuerfrei. Das Finanzamt forderte dennoch Umsatzsteuer von der Klägerin wegen vermeintlich unrichtigen Steuerausweises.

Dem ist der BFH mit seiner Entscheidung nicht gefolgt, da keine Zurechnung des falschen Steuerausweises an die Klägerin erfolgen dürfe, denn diese hatte die Mietverträge nicht selbst abgeschlossen. Ein unrichtiger Steuerausweis des Voreigentümers könne der Klägerin nicht automatisch zugerechnet werden.

Auch der durch die Zwangsversteigerung erfolgte Eintritt der Klägerin in die Mietverhältnisse führt nicht zur Übernahme steuerlicher Pflichten aus alten Verträgen. Ohne eigene Mitwirkung könne keine Haftung der Klägerin erfolgen. Voraussetzung für die Haftung ist, dass der Steuerpflichtige selbst oder über einen Vertreter die Rechnung erstellt hat. Eine bloße Kontobezeichnung als Zahlungsempfänger reicht nicht aus.

Die Mietzahlungen und Kontoauszüge der Mieter stellen auch keine Gutschriften im steuerlichen Sinne dar. Eine stillschweigende Vereinbarung zwischen Klägerin und Mietern zur Ausstellung von Rechnungen lag ebenfalls nicht vor.

Der BFH hob daher das Urteil des Finanzgerichts auf. Die Klägerin schuldete demnach dem Finanzamt keine Umsatzsteuer aus den Mieteinnahmen.

3. BFH hat entschieden: Freiberufliche Einkünfte einer Mitunternehmerschaft bei kaufmännischer Tätigkeit durch einen Berufsträger

Freiberufler genießen gewisse steuerliche Privilegien, so müssen sie z.B. keine Gewerbesteuer zahlen und sind prinzipiell auch nicht buchführungspflichtig. Da Freiberufler allein oder als Mitunternehmerschaft ihre Tätigkeit ausüben können, ist die Kontrolle darüber, welche Tätigkeiten genau ausgeübt werden und ob diese als freiberuflich oder gewerblich zu qualifizieren sind, von entscheidender Bedeutung.

Bei mehreren Personen, die sich zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten verbunden haben, muss jede Person die Anforderungen an die Freiberuflichkeit erfüllen. Erfüllt eine Person die Voraussetzungen nicht, besteht die Gefahr, dass nach der sog. Abfärbetheorie

die gewerblichen Umsätze einer Person auch die aller übrigen Freiberufler „infizieren“ kann und somit sämtliche Umsätze vom Finanzamt als gewerblich eingestuft werden.

Diese Erfahrung musste auch eine Zahnarztpraxis mit mehreren Berufsträgern machen. Einer der Zahnärzte war vereinfacht dargestellt innerhalb der Praxis nur in sehr geringem Umfang noch als Zahnarzt tätig und beschäftigte sich hauptsächlich mit der Leitung, Verwaltung und Organisation der Praxis, also mit kaufmännischen Tätigkeiten.

In sehr geringfügigem Umfang hatte der Zahnarzt Patienten beraten und hierdurch zahnärztliche Honorare generiert. Das Finanzgericht hatte im gerichtlichen Verfahren dem Finanzamt zugestimmt, dass der Zahnarzt unzureichend freiberufliche, allerdings gewerbliche Einkünfte erzielt habe und somit die gesamte Praxis keine freiberuflichen Umsätze generiert, sondern gewerbliche.

Gegen die Entscheidung legte die Zahnarztpraxis beim Bundesfinanzhof (BFH) erfolgreich Revision ein. Der BFH entschied, dass die Zahnarztpraxis weiterhin insgesamt freiberufliche Einkünfte erzielt habe. Hiernach könne eine freiberufliche Tätigkeit für den einzelnen Zahnarzt im Rahmen der Mitunternehmerschaft auch durch eine Mit- und Zusammenarbeit stattfinden. Ein Mindestumfang für die nach außen gerichtete qualifizierte Tätigkeit sehe das Gesetz nach jetzt geänderter Auffassung nicht vor.

4. Beweislast für Differenzbesteuerung bei Gebrauchtwagenkauf

Ein Gebrauchtwagenhändler wandte im Jahr 2014 ausschließlich die Differenzbesteuerung an, wobei in 29 Fällen der Verkäufername nicht mit dem Halter übereinstimmte und in 22 weiteren Fällen die Fahrgestellnummern unvollständig oder falsch waren. Das Finanzamt nahm daraufhin Zuschätzungen vor, unterstellte Mehrumsätze und nahm die Regelbesteuerung vor.

Der Bundesfinanzhof bestätigte dies. Die Differenzbesteuerung dürfe nur angewendet werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und der Händler dies nachweisen kann. Gelingt der Nachweis nicht, ist ein Berufen auf Gutgläubigkeit dann nicht möglich, wenn der Händler Unregelmäßigkeiten nicht nachgegangen ist. Der Händler muss alles Zumutbare unternommen haben, um Unregelmäßigkeiten aufzuklären. Die Gutgläubigkeit muss der Händler nachweisen. Eine rein formalistische Aufzeichnung ist unzureichend.

Bei abweichenden Halter- und Verkäufernamen ist der Händler verpflichtet, dem nachzugehen sowie entsprechende Aufzeichnungen mit Begründungen vorzunehmen und Nachweise zu den Unterlagen zu nehmen, z.B. Verkaufsvollmachten.

Kann der Händler nicht aktiv seine Gutgläubigkeit nachweisen, ist im Zweifel die Regelbesteuerung anzuwenden, so wie hier geschehen.

5. Änderung der Gewinnermittlungsart

Steuerpflichtige, die freiwillig Bücher führen und Abschlüsse erstellen, sind damit wirksam zur Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich übergegangen. Nach einer Außenprüfung ist eine Rückkehr zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung nicht möglich.

Im konkreten Fall hatte ein Kläger ab 2012 freiwillig Bücher geführt und für das Jahr 2016 einen Jahresabschluss erstellt, den er dem Finanzamt (FA) einreichte. Später, nach einer Außenprüfung und einer daraufhin erhöhten Gewinnfeststellung, wollte er rückwirkend zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung wechseln, um das Ergebnis zu „glätten“. Dies lehnte das FA ab.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Entscheidung des FA. Er stellte klar, dass die Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich der gesetzliche Regelfall ist. Eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung ist demnach nur möglich, wenn der Steuerpflichtige weder gesetzlich zur Buchführung verpflichtet ist, noch tatsächlich Bücher führt oder Abschlüsse erstellt.

Wer jedoch freiwillig Bücher führt und Abschlüsse erstellt, wählt damit verbindlich den Betriebsvermögensvergleich. Ein späterer Wechsel zurück zur Einnahmen-Überschuss-

Rechnung ist nur in Ausnahmefällen erlaubt, z.B. bei geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen, die hier nicht vorlagen. Zwar ist die Berichtigung materieller Fehler rechtlich zulässig. Darum handelt es sich beim Wahlrecht zur Gewinnermittlung aber gerade nicht. Eine Berechtigung zur Änderung war daher nicht möglich.

6. Anscheinsbeweis für die Privatnutzung eines Geschäftsfahrzeugs

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat durch zwei Urteile entschieden, dass die pauschale Besteuerung der Privatnutzung eines betrieblichen Fahrzeugs nach der 1-%-Regel rechtmäßig ist, wenn keine ausreichenden Tatsachen vorliegen, die den Anscheinsbeweis einer Privatnutzung entkräften.

In einem Fall ging es um einen im Betriebsvermögen geführten sog. Pickup, der auch privat genutzt werden kann. Der Kläger hatte kein Fahrtenbuch geführt, hatte aber geltend gemacht, das Fahrzeug sei nicht privat genutzt worden. Das Finanzgericht (FG) hatte diesen Einwand akzeptiert. Der BFH hob das Urteil des FG auf, weil der Pickup zum privaten Gebrauch geeignet sei und der Familie des Unternehmers auch außerhalb der Arbeitszeiten zur Verfügung gestanden habe.

Die vom Kläger angeführten Umstände, dass das Fahrzeug für eine private Nutzung zu groß sei und es auch andere Fahrzeuge zur Nutzung im Privatvermögen gebe, reichten für eine Erschütterung des Anscheinsbeweises nicht aus. Eine Gesamtschau aller Umstände ergab keinen atypischen Geschehensablauf.

In einem weiteren Verfahren hob der BFH das Urteil des FG auf, weil dieses bei der Prüfung der Privatnutzung zweier betrieblich geleaster Luxusfahrzeuge (BMW und Lamborghini) durch den Kläger den Maßstab für den Anscheinsbeweis verkannt und die Beweise unzutreffend gewürdigt habe. Auch hier gelte, dass betrieblich genutzte Fahrzeuge, die privat zur Verfügung stehen, nach allgemeiner Lebenserfahrung mangels Gegenbeweis als auch privat genutzt gelten. Hierbei muss der Steuerpflichtige nicht beweisen, dass keine Privatnutzung stattgefunden hat. Er muss aber plausibel darlegen, dass die ernsthafte Möglichkeit eines anderen Geschehensablaufs besteht, z.B. durch Nutzung gleichwertiger Privatfahrzeuge.

Der Unterschied zum ersten Verfahren lag darin, dass das FG handschriftliche, teilweise unleserliche Fahrtenbücher vorschnell zurückgewiesen hatte, ohne zu prüfen, ob sie zur Erschütterung des Anscheinsbeweises geeignet sein könnten.

Es hatte nach Auffassung des BFH nicht ausreichend geprüft, ob die im Privatvermögen vorhandenen Fahrzeuge (Ferrari, Jeep) gleichwertig mit den betrieblichen waren. Damit verletzte das FG die Pflicht zur umfassenden Beweiswürdigung.

7. Pflicht zu E-Ladesäulen auf Parkplätzen

Bereits im Jahr 2021 ist das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) in Kraft getreten. Hier ist geregelt, wie z.B. der Ausbau auf Parkplätzen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, also gewerblich genutzten Gebäuden, vonstattengehen soll.

Seit dem 1.1.2025 gelten jedoch folgende neue Pflichten, die z.B. auch Parkplätze von Gewerbetrieben betreffen:

Bei der **Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen** muss mindestens jeder 3. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden.

Bei einer größeren **Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen** muss mindestens jeder 5. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden.

Bei bestehenden **Gewerbegebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen** muss ein Ladepunkt eingerichtet werden.

Auch bei **Wohngebäuden** gilt seit dem 1.1.2025: Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als 5 Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Im Falle einer größeren **Renovierung eines Wohngebäudes mit mehr als 10 Stellplätzen** müssen danach alle eine Ladeinfrastruktur vorweisen.

Die **Umsetzung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur** kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Sie umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.

8. Reisevermittlungsportal – Informationspflicht zum Transitvisum

In einem vom Oberlandesgericht Frankfurt a.M. (OLG) entschiedenen Fall vermittelte eine Online-Buchungsplattform Pauschal- und Einzelreisedienstleistungen anderer Anbieter. Vertragspartner der Verbraucher werden die von ihr vermittelten Anbieter. Der Reisevermittler informierte die Verbraucher auf seinem Portal aber nicht über evtl. notwendige Durchreiseautorisierungen.

Findet ein Buchungsprozess für eine Reise ausschließlich über ein Vermittlungsportal statt, ist der Vermittler verpflichtet, alle für die Auswahlentscheidung wesentlichen Informationen auf seinem Portal zur Verfügung zu stellen. Dazu zählt der Hinweis auf eine etwaig erforderliche Durchreiseautorisation (hier: ESTA) im Fall eines Zwischenstopps in einem Drittland (hier: USA). Das OLG hat ein Reisevermittlungsportal verpflichtet, es zu unterlassen, derartige Reisevermittlungen ohne Hinweis anzubieten.

Der Durchschnittsverbraucher benötigt jedenfalls einen pauschalen Hinweis auf ein mögliches Erfordernis. So denkt er u.U. bei einer Flugbuchung möglicherweise an Visumserfordernisse im Zielland, nicht aber an Durchreiseautorisierungen für reine Zwischenstopps.

Gerade die Durchführbarkeit der Reise spielt bei der Auswahl und Entscheidung für die eine oder andere Flugroute eine Rolle. Denn z.B. bei einem kurzfristigen Reiseantritt ist es ihm ggf. unmöglich, in der verbleibenden Zeit noch ein Durchreisevisum zu beantragen. Auch die mit einem solchen Visum verbundenen Kosten beeinflussen i.d.R. die Auswahlentscheidung.

9. Entschädigung bei Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist festgelegt, dass Arbeitgeber geeignete, erforderliche und angemessene Maßnahmen zum Schutz ihrer Beschäftigten ergreifen müssen, wenn diese bei der Ausübung ihrer Tätigkeit durch Dritte – etwa wegen ihres Geschlechts – benachteiligt werden.

So entschieden die Richter des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg, dass den o.g. Regelungen nachzukommen ist, wenn eine potentielle Kundin nicht von einer weiblichen Person (Arbeitnehmerin), sondern von einem männlichen Berater betreut werden will.

Tut er das nicht, kann der Entzug der potentiellen Kundin aus der Betreuungszuständigkeit der Arbeitnehmerin einen Verstoß gegen das AGG durch den Arbeitgeber darstellen, der einen Schadensersatzanspruch auslöst.

Im entschiedenen Fall wurden einer Architektin 1.500 € zugesprochen, weil eine Bauinteressentin nicht von ihr, sondern von einem männlichen Berater betreut werden wollte und der Regionalleiter des Unternehmens die Kundin daraufhin in seinen Betreuungsbe-
reich „überschrieb“. Trotz eines Telefonats zwischen der Interessentin und dem Regional-
leiter blieb es dabei. Wäre es zu einem Vertragsschluss gekommen, hätte die Architektin aus dem Verkauf von 2 Häusern je eine Provision von 16.000 € erzielen können, wenn sie die Bauinteressentin weiterhin betreut hätte.

10. Rückzahlungsklauseln – Differenzierung zwischen Kündigungsgründen

In einem vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall war in einer vertraglich vereinbarten Rückzahlungsklausel u.a. Folgendes vereinbart: Der vom Auszubildenden bezahlte Gesamtbetrag, bestehend aus der Studienzulage, dem Studienentgelt, den Studiengebühren sowie den notwendigen Fahrt- und Unterkunftskosten beim Besuch einer auswärtigen Hochschule, ist von den Studierenden oder den ehemals Studierenden zurückzuerstatten: ... b) bei Beendigung des ausbildungsintegrierten dualen Studiums durch Kündigung vom Auszubildenden aus einem von der Studierenden zu vertretenden Grund oder durch eine Eigenkündigung der Studierenden, die nicht durch einen wichtigen Grund gerechtfertigt ist.

Die Richter des Bundesarbeitsgerichts hielten diese Regelung für zu eng gefasst. Denn nach dem Vertrag entfällt die Rückzahlungspflicht nur, wenn ein „wichtiger Grund“ vorliegt. Andere Kündigungsgründe, die im Verantwortungsbereich des Arbeitgebers liegen, bleiben unberücksichtigt.

Die Klausel verpflichtet Studierende somit auch dann zur Rückzahlung, wenn sie kündigen, weil der Arbeitgeber sich vertragswidrig verhält – dieses Verhalten jedoch nicht schwerwiegend genug ist, um rechtlich als wichtiger Grund zu gelten. Dabei unterscheidet die Klausel nicht, ob die Ursache der Kündigung beim Arbeitgeber oder bei den Studierenden liegt.

Eine Rückzahlungspflicht entfällt demnach nur, wenn der Studierende infolge eines wichtigen Grundes berechtigt ist, den Ausbildungs- und Studienvertrag zu kündigen. Im Übrigen sieht die Klausel eine Ausnahme von der Rückzahlungspflicht nicht vor.

Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch ein vertragswidriges Verhalten des Verwenders veranlasst wurde, das zwar nicht die Schwere eines wichtigen Grundes erreicht, dem Vertragspartner aber das Festhalten am Vertrag unzumutbar macht (z.B. Zahlungsverzug mit einem erheblichen Teil des Ausbildungs- und Studienvertrags geschuldeten Studienentgelts).

Achtung: Bestehende Verträge mit vergleichbaren Rückzahlungsklauseln sollten ggf. rechtlich überprüft werden.

11. Ehrenamtliche Tätigkeit im Museum nicht beitragspflichtig

Ein gemeinnütziger Verein, der ein Museum betreibt, zahlte 4 Personen, die abwechselnd im Bereich des Einlasses und der Kasse tätig waren, 5 € pro Stunde. Die Deutsche Rentenversicherung bewertete die über der jährlichen Ehrenamtspauschale von 720 € gezahlten Beträge als Arbeitsentgelt. Hierfür sollte der Verein sozialversicherungsrechtliche Beiträge nachzahlen.

Das Sozialgericht wie auch das Hessische Landessozialgericht verneinten hingegen eine Beitragspflicht. Es liegt eine unentgeltliche ehrenamtliche Tätigkeit vor. Bei der Zahlung handelt es sich um eine Aufwandsentschädigung und kein Arbeitsentgelt, für welches Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten wären.

12. Heckenhöhe – Regelung im Landesnachbarrecht

In Hessen stritten zwei Grundstückseigentümer über eine Bambushecke, die auf einer Aufschüttung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze gepflanzt wurde. Diese Hecke erreichte eine Höhe von 6 bis 7 m. Der Nachbar forderte den Besitzer auf, sie auf 3 m zurückzuschneiden und künftig nicht über diese Höhe hinauswachsen zu lassen. Er argumentierte, dass die Hecke aufgrund ihrer Höhe nicht mehr als solche gilt und daher anderen Abstandsregelungen unterliegt.

Die Frage, wer eine Hecke pflanzen darf, wie hoch sie sein darf und welchen Abstand sie zur Grundstücksgrenze einhalten muss, fällt in den Bereich des Nachbarrechts der jeweiligen Bundesländer. Hecken sind im rechtlichen Sinne definiert als eine enge Aneinanderreihung gleichartiger Gehölze, die einen geschlossenen Eindruck als Einheit vermitteln.

Auch wenn bestimmte Pflanzen – wie etwa Bambus – botanisch zu den Gräsern zählen, können sie in ihrer Erscheinung wie Sträucher wirken und sogar einen verholzenden Stamm aufweisen. In solchen Fällen sind sie rechtlich wie Gehölze zu behandeln, was bedeutet, dass sie grundsätzlich auch als Hecke gelten können.

Hält ein Grundstückseigentümer bei der Bepflanzung die im jeweiligen Landesnachbarrecht vorgeschriebenen Grenzabstände nicht ein, kann dem Nachbarn ein Anspruch auf Beseitigung der daraus resultierenden Eigentumsbeeinträchtigung zustehen. Dieser Anspruch wird regelmäßig durch den Rückschnitt der Pflanzen erfüllt.

Für Hecken sieht z.B. das Hessische Nachbarrechtsgesetz einen solchen Rückschnittanspruch ausdrücklich vor. Die dort geltenden Abstandsregelungen lauten:

- » Hecken bis 1,2 m – Abstand 0,25 m;
- » Hecken bis 2 m – Abstand 0,5 m;
- » Hecken über 2 m – Abstand 0,75 m.

Auch die Frage, von wo aus die Heckenhöhe zu messen ist, wenn die Bepflanzung auf einem höher gelegenen Grundstück erfolgt, hat der Bundesgerichtshof nun geklärt. Wird eine Hecke auf einem höher gelegenen Grundstück gepflanzt, ist die Höhe grundsätzlich von der Stelle aus zu messen, an der die Pflanzen aus dem Boden austreten. Erfolgt allerdings im zeitlichen Zusammenhang mit der Pflanzung eine künstliche Aufschüttung entlang der Grenze, ist das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich.

13. Verstoß gegen hälftige Verteilung des Maklerlohns

Ein Ehepaar erwarb ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück. Mit der Vermittlung des Verkaufs hatte die Verkäuferin ein Maklerunternehmen beauftragt. Für die Vermittlung der Immobilie entstand zugunsten des Maklers gegenüber der Verkäuferin ein Maklerlohnanspruch i.H. von 25.000 €. Der im Exposé zunächst vorgesehene Kaufpreis wurde um einen Betrag in dieser Höhe reduziert. Zugleich verpflichteten sich die Käufer gegenüber dem Maklerunternehmen zur Zahlung eines Honorars in gleicher Höhe, das sie nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezahlten. Eine Maklerlohnzahlung durch die Verkäuferin erfolgte nicht. Das Ehepaar verlangte die Rückzahlung des geleisteten Betrags.

Wird ein Makler nur von einer Partei (Käufer oder Verkäufer) beauftragt, muss die andere nur dann etwas an den Makler zahlen, wenn die beauftragende Partei mindestens genauso viel zahlen muss. Der Auftraggeber hat also mindestens 50 % der Kosten zu tragen.

Da im o.g. Fall die Käufer laut Vertrag den Maklerlohn in voller Höhe bezahlen sollten und die Verkäuferin als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, nicht zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet war, führte dies zur Gesamtnichtigkeit des Vertrags mit der Folge, dass die Käufer die Rückzahlung des Maklerlohns verlangen konnten.

14. Handy am Steuer – Start-Stopp-Automatik schützt nicht vor Bußgeld

Wer ein Fahrzeug führt, darf sein Mobiltelefon nur benutzen, wenn es dabei weder aufgenommen noch gehalten wird – oder wenn der Motor vollständig ausgeschaltet ist.

In einem vom Kammergericht Berlin entschiedenen Fall stand ein Autofahrer an einer Ampel und bediente sein Handy. Das wurde bemerkt und er erhielt einen Bußgeldbescheid. Der Handynutzer gab jedoch an, dass der Motor aufgrund der eingebauten Start-Stopp-Automatik abgeschaltet war und er deshalb das Handy nutzen durfte.

Dieser Auffassung folgte das Gericht nicht. Die automatische Motorabschaltung durch Start-Stopp-Funktion gilt nicht als vollständiges Abschalten des Motors, sondern nur das händische Ausschalten.

Fälligkeitstermine:	Umsatzsteuer (mtl.), für Dauerfristverlängerung Umsatzsteuer, Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli-Zuschlag (mtl.)	12.5.2025 15.5.2025 (Zahlungsschonfrist)
	Gewerbesteuer, Grundsteuer (VZ)	15.05.2025 19.05.2025 (Zahlungsschonfrist)
	Sozialversicherungsbeiträge	22.5.2025, 24 Uhr (Meldung) 27.5.2025 (Zahlung)

Basiszinssatz: Seit 1.1.2025 = 2,27 %; 1.7.2024 – 31.12.2024 = 3,37 %; 1.1. – 30.6.2024 = 3,62 %
(§ 247 Abs. 1 BGB) Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: <http://www.bundesbank.de> und dort unter „Basiszinssatz“.

Verzugszinssatz: (§ 288 BGB)	Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:	Basiszinssatz + 5-%-Punkte
	Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern	
	• abgeschlossen bis 28.7.2014:	Basiszinssatz + 8-%-Punkte
	• abgeschlossen ab 29.7.2014: • bei Handelsgeschäften zusätzlich	Basiszinssatz + 9-%-Punkte zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex: 2025: März = 121,2; Februar = 120,8; Januar = 120,3
2020 = 100 2024: Dezember = 120,5; November = 119,9; Oktober = 120,2; September = 119,7;
August = 119,7; Juli = 119,8; Juni = 119,4; Mai = 119,3; April = 119,2
Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <http://www.destatis.de> – Zahlen und Fakten – Konjunkturindikatoren

Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann! Eventuelle Änderungen, die nach Ausarbeitung dieses Schreibens erfolgen, werden ggf. in einer der nächsten Ausgaben berücksichtigt. Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt. Rechtsstand: 9.4.2025