

Kurzzusammenfassung: Rechtsfragen im Katastrophenfall

Liebe Leser*innen,

derzeit erreichen uns viele rechtliche Fragen von Betroffenen und Angehörigen, die einen kurzen rechtlichen Überblick zur derzeitigen Situation benötigen.

Um schnell und ohne großen Aufwand einen solchen Überblick zu erhalten, haben wir die häufigsten Fragen, welche uns die letzte Woche erreicht haben zusammengefasst und versucht so verständlich wie möglich zu beantworten.

Wir hoffen hiermit ein wenig dazu beitragen zu können, dass zumindest die ersten Fragen schnell geklärt und der Fokus, wieder auf die wesentlichen Arbeiten gerichtet werden kann.

Auch wir möchten an dieser Stelle unsere tiefste Anteilnahme und Betroffenheit ausdrücken.

Ihr Team von Dittmann & Hartmann



1. MIETRECHT

Muss weiter Miete bezahlt werden, wenn die Wohnung/das Gewerbeobjekt wegen der Flut bzw. Flutschäden nicht genutzt werden kann?

Wenn das Mietobjekt – gleich ob Wohnung oder Gewerbeobjekt - wegen der Flutschäden nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann, besteht ein Recht zur Minderung der Miete. Die Höhe der Minderung ist abhängig davon, wie stark der Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigt wird. Ist eine Nutzung überhaupt nicht möglich, zum Beispiel, weil die Wohnung unbewohnbar ist, reduziert sich die Miete um 100 % auf Null.

Der Mieter wiederum ist verpflichtet, dem Vermieter alle Schäden unverzüglich zu melden. Eine Verletzung dieser Verpflichtung kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen.

Muss das Mietobjekt wiederhergerichtet werden durch den Vermieter?

Der Vermieter haftet grundsätzlich verschuldensunabhängig für den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjekts. Er ist nach dem Gesetz verpflichtet, diesen Zustand zu erhalten und ggf. wiederherzustellen. Das gilt auch im Fall von Flutschäden. Bedeutet:

- Der Vermieter ist verantwortlich dafür, dass das Wasser abgepumpt und das Mietobjekt getrocknet wird.
- Der Vermieter muss Schäden am Gebäude und an ggf. mitvermieteten Sachen (z.B. Einbauküche) beseitigen. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung zur Renovierung.

Bei vollständiger Zerstörung des Mietobjekts endet der Mietvertrag grundsätzlich. Bei teilweiser Zerstörung besteht die Verpflichtung des Mietobjekts bis hin zur sog. Opfergrenze. Dies ist überschritten, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen dem den Kosten der Instandsetzung, dem Nutzen für den Mieter und dem Wert des Mietobjekts zu erzielenden Mieteinnahmen besteht.

Wer zahlt für die Schäden an den Sachen des Mieters?

Grundsätzlich ist der Vermieter nur verantwortlich für die Beseitigung der Schäden an den mitvermieteten Sachen, nicht jedoch an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen, wie Mobiliar. Dies muss der Mieter auf eigene Kosten reparieren bzw. ersetzen, soweit keine Versicherung eintritt.

Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter scheiden in der Regel aus, da der Eintritt von Naturkatastrophen im Allgemeinen nicht vorhersehbar ist und den Vermieter kein Verschulden trifft. In Betracht kommen Schadensersatzansprüche dann, wenn der Vermieter hinsichtlich seiner Verpflichtungen zur Beseitigung der Mängel in Verzug gerät und hierdurch weitere Schäden an den Sachen des Mieters entstehen oder der Vermieter öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht eingehalten hierdurch Schäden verursacht hat.



Wer zahlt für eine Ersatzwohnung?

Ein Anspruch gegen den Vermieter auf Bezahlung einer Ersatzwohnung würde voraussetzen, dass gegen diesen ein Schadenersatzanspruch besteht. Dies dürfte in der Regel nicht der Fall sein (s.o.).

Kann der Mietvertrag fristlos gekündigt werden?

Ein Recht zur außerordentlich fristlosen Kündigung besteht – ausnahmsweise auch ohne vorherige Fristsetzung –, wenn der Vermieter dauerhaft oder innerhalb einer angemessenen Frist nicht in der Lage ist, das Mietobjekt ohne gravierende Mängel zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem im gewerblichen Bereich wichtig, in dem Mietverhältnisse häufig auf lange Zeit geschlossen werden und ordentlich nicht kündbar sind. Im Bereich des Wohnraummietrechts kommt auch eine fristlose Kündigung wegen akuter Gesundheitsgefahr in Betracht.

2. Versicherungsrecht

Wer zahlt den Schaden im und am Wohngebäude?

Die Wohngebäudeversicherung mit Elementarschadenversicherung. Regelmäßig werden ersetzt: Trocknung und Sanierung, Reparatur des Hauses und der Nebengebäuden, im schlimmsten Fall den Abriss und den Wiederaufbau eines gleichwertigen Gebäudes. In der Zwischenzeit die Unterkunft und etwaige Mietausfälle.

Wer zahlt den Schaden an den Gegenständen in der Wohnung?

Die Hausratversicherung mit Elementarschadenschutz. Regelmäßig werden ersetzt: Wiederbeschaffungskosten, Reparaturkosten und Wertminderungen. Aber auch Aufräum- und Hotelkosten werden ersetzt.

Wer zahlt, wenn das Auto durch die Flut beschädigt oder zerstört ist?

Hier zahlt die Teilkaskoversicherung, die entweder gesondert abgeschlossen wurde oder in der Vollkaskoversicherung enthalten ist. Wichtig ist hier, dass das Fahrzeug auf gar keinen Fall versucht wird zu starten, selbst wenn man meint, dass es noch funktionieren könnte. Das Fahrzeug könnte dann erst durch den Versuch des Startens irreparabel beschädigt werden. Es besteht eine Schadenminderungspflicht.

Regelmäßig ersetzt werden: Reparaturkosten, Wiederbeschaffungsaufwand bei Totalschaden, ggf. Neupreisschädigung.

Was muss ich bei allen Versicherungsfällen beachten?

Unverzüglich den Versicherer unterrichten, damit der Schadensfall dort registriert ist. Die Anzeigepflicht zählt zu den versicherungsrechtlichen Obliegenheitspflichten. Ein Verstoß dagegen kann sich auf die Schadenregulierung auswirken.

Die Auswahl und die Beauftragung eines Sachverständigen nimmt der Versicherer vor. Wer frühzeitig selbst einen Sachverständigen beauftragt kann auf den Kosten sitzen bleiben.

Selbst Beweise sichern, zum Beispiel durch die Fertigung von Fotos und Videos. Eine Schadenliste erstellen.



Was gehört alles zum Hausrat?

Die Hausratversicherung erfasst den gesamten Hausrat, ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse, einschließlich Bargeld und Wertsachen. Zum Hausrat gehören zum Beispiel auch: Markisen, Freizeitsportgeräte, Arbeitsgeräte und Einrichtungsgegenstände (z.B. eingerichtetes Homeoffice), serienmäßig produzierte Einbauküchen, Rasenmäher, Krankenfahrräder, Haustiere.

Wer zahlt bei Betriebsunterbrechung?

Die Ertragsausfallversicherung mit Elementarschadenschutz. Versichert sind grundsätzlich alle fortlaufenden, betrieblichen Kosten wie zum Beispiel Personalkosten, laufende Kosten für Büro und Werbung und Betriebserhaltung. Ergänzt um eine Firmen-Inhaltsversicherung werden auch beschädigte Betriebseinrichtung.

3. Arbeitsrecht

Muss ich als Betroffener der Naturkatastrophe zur Arbeit erscheinen?

Persönlich betroffene Personen einer Naturkatastrophe ist die Arbeitsleistung im Regelfall vorübergehend nicht zuzumuten. Das Gesetz regelt hierzu, dass der Arbeitnehmer bei Notfällen im eigenen Haushalt oder die in seiner Person liegen seiner Arbeit für eine verhältnismäßig nicht erhebliche Zeit fernbleiben kann. Der Lohnanspruch besteht für diese Zeit fort. Der Zeitraum ist nicht im Gesetz ausdrücklich definiert und immer Einzelfall abhängig, einige Tage dürften bei den derzeitigen Katastrophensituation sicher vertretbar sein. Immer sollte der Arbeitgeber über Umfang des Fortbleibens und Fortschritt der Arbeiten informiert werden. Abschließend ist zu beachten, dass die Entgeltfortzahlung in diesem Fall auch im Arbeitsvertrag ausgeschlossen werden kann.

Was ist mit den Lohnansprüchen, wenn ich persönlich nicht betroffen bin?

Man muss zwischen dem Betriebs- und dem Wegerisiko unterscheiden. Das Risiko, den Betrieb zu erreichen trägt der Arbeitnehmer (Wegerisiko). Ist der Betrieb nicht erreichbar, entfällt der Lohnanspruch.

Wenn die Betriebsstätte betroffen ist, greift das Betriebsrisiko und der Lohnanspruch besteht nach wie vor. Ist sowohl die Wegstrecke als auch die Betriebsstätte betroffen, überwiegt das Wegerisiko, mit dem Verlust des Anspruches auf Lohnfortzahlung.

Kann der betroffene Arbeitgeber Überstunden verlangen?

Der Arbeitgeber kann in der akuten Situation Mehrarbeit verlangen, wenn es um die Rettung der Betriebsstätte oder die Katastrophenabwehr geht.

Was ist mit Mithilfe an der Betriebsstätte?

Abgesehen davon, dass sich die Frage Anbetracht der großen Hilfsbereitschaft kaum stellt, geht die Rechtsprechung von einem erweiterten Direktionsrecht aus. Der Arbeitnehmer kann zur Mithilfe veranlasst werden, auch wenn der Arbeitsvertrag keine Leistungspflicht in dem Bereich vorsieht.



4. Steuerrecht

Steuerlich ergeben sich in der Hochwasserkatastrophe viele Fragen. Auch steuerliche Entlastungen sind Hilfen, die es zu nutzen gilt. Hier gilt als erste Hilfe ein Erlass des Ministeriums für Finanzen RLP vom 16.07.2021. Ein sehr schnell erstellter Maßnahmen Katalog für das Steuerrecht. Diesen finden Sie auf unserer Homepage unter „News“.

In diesem Erlass sind zusammengefasst geregelt:

Was ist, wenn ich meine laufenden Steuern nicht zahlen kann?

Stundungsmaßnahmen werden nach Antrag ausgesprochen und sind bis Januar 2022 möglich. Nach Antrag werden Vollstreckungsmaßnahmen ausgesetzt; Anpassungen für alle Vorauszahlungen sind auf Antrag ohne strenge Anforderungen ab sofort möglich.

Ich will unmittelbar einer mir bekannten Familie/Person spenden?

Grundsätzlich ist das eine Schenkung, die bis zu 20.000 € für jeden steuerfrei ist. (Beispiel: wenn zB 10 Menschen an eine Person unmittelbar jeweils 10.000 € schenken ist das bei dem Beschenkten ankommende Geld in Höhe von 100.000 € für diese Person schenkungssteuerfrei). Aber es ist keine Spende im Sinne der Abzugsfähigkeit beim Spender selbst. Dieser hat steuerlich keinen Vorteil.

Andere Möglichkeit in Ziffer 2 des genannten Erlasses: Schon als gemeinnützig anerkannte Organisationen (hier besonders interessant: der gemeinnützige Verein) können Spendenbescheinigungen ausstellen auch wenn (so der Erlass in Ziffer 2.1) dies „sonst“ nach der Satzung nicht möglich ist, weil der Satzungszweck für so eine „Hilfe von Hochwasseropfern“ nicht ausgelegt ist. Auf der Spendenbescheinigung muss aber auf diese „Sonderaktion“ hingewiesen werden. Die Freibeträge für denjenigen an den gespendet wurde gelten nur innerhalb von 10 Jahren.

Meine Buchführungsunterlagen sind alle vernichtet. Was für eine Folge hat das für mich? Was kann ich noch tun?

Steuerlich werden keine Nachteile entstehen. Der Verlust soll dokumentiert werden und später mal glaubhaft gemacht werden können. Also viele Fotos machen mit einem Zeugen, der später alles bestätigen kann.

Was ist mit Versicherungsleistungen, muss ich diese versteuern?

Hier ist zu unterscheiden zwischen Privatvermögen und Betriebsvermögen. Versicherungsleistungen aus Hausratversicherung, Glasversicherung, Zahlungen für einen privaten PKW und für selbst genutztes Eigenheim sind steuerfrei. Ausnahmen gelten eben nur dann, wenn Dinge betroffen sind, die steuerliche geltend gemacht wurden. Hier werden bei Gegenständen, die teilweise beruflich und teilweise privat genutzt werden eventuell Probleme bei der Berechnung entstehen.

Beim Betriebsvermögen ist die Regelung nicht so einfach. Grundsätzlich gilt hier „die Versteuerung“ (für den Vermieter zB: eine Mietausfallversicherung springt ein, dann muss diese Leistung grundsätzlich wie die Miete bei dem Vermieter versteuert werden; gleiches bei der Betriebsausfallversicherung). Durch den Katastrophenerlass sind aber sehr viele Erleichterungen für die Unternehmen vorgesehen (Sonderabschreibungen, Rücklagen etc.). Steuerfreie Rücklagen für Ersatzbeschaffungen sind möglich. Das ergibt sich schon aus einem bereits existierenden Erlass, auf den nochmal hingewiesen wird.



Ich bin von dem Hochwasser nicht betroffen aber mein Arbeitnehmer. Kann ich dem etwas zukommen lassen oder muss dann Lohnsteuer gezahlt werden?

Unterstützungen sind bis zu einem Betrag von 600 € je Kalenderjahr Lohn- und Sozialversicherungsfrei.

Ich habe eine Wohnung vermietet, die komplett zerstört ist. Wenn ich diese wiederherrichte, was habe ich steuerlich zu erwarten?

Der Katastrophenerlass regelt dies sehr klar in Ziffer 4.3. Bis 70.000 € unter bestimmten Voraussetzungen können als Erhaltungsaufwand direkt abgesetzt werden.

Ich muss mir privat alles neu kaufen, weil alles vernichtet. Kann ich das steuerlich absetzen?

Ziffer 4.5 regelt, dass existentiell notwendige Gegenstände (Wohnung, Hausrat, Kleidung) als außergewöhnliche Belastungen in Abzug gebracht werden können. Genaues ergibt sich aus Einkommensteuer Richtlinie zu § 33.2. Hier wird dieser Hinweis bei Menschen die kaum oder wenig Steuern zahlen (zB Rentner) ins Leere laufen.

Alle Informationen und Angaben in diesem Dokument haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Rundschreiben sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen.

