



23. Januar 2014

RECHT AKTUELL

Ausgabe I/2014

Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten

An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10

E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de

1. Gewerbemietrecht: Hinterlegung statt Minderung

Der Mieter kann formularvertraglich verpflichtet werden, den Minderungsbetrag auf „einem Notaranderkonto oder bei dem Vermieter“ zu hinterlegen. Dies hat das *Kammergericht (KG) Berlin, 11.7.2013 – 8 U 243/12* - entschieden. Hintergrund: Bei einem Mietmangel mindert (reduziert) sich die Miete automatisch. Der Mieter muss also weniger zahlen. Im Gewerbemietrecht können die Parteien - anders als im Wohnraummietrecht - in gewissem Umfang abweichende Vereinbarungen zu der Minderung treffen. Das KG Berlin hat nun entschieden, dass die Hinterlegungspflicht eine zulässige abweichende Vereinbarung sei. Denn dem Mieter stehe es frei, den zunächst hinterlegten (Minderungs-) Betrag vom Vermieter gerichtlich herauszufordern. Daher werde er nicht unangemessen benachteiligt.

2. Gewerbemietrecht: Schriftformheilklausel verhindert Kündigung wegen eines Schriftformverstößes

Kündigt ein Mieter wegen Schriftformverstößen vorzeitig seinen Gewerbemietvertrag, obwohl in diesem eine Schriftformheilungsklausel enthalten ist, so ist die Kündigung unwirksam, da der Vermieter einen Anspruch auf Abschluss eines formgültigen Mietvertrages hat. So das *Oberlandesgericht (OLG) Hamm, 26.4.2013 - 30 U 82/12*. In einem befristeten Gewerbemietvertrag vereinbarten die Parteien die gegenseitige Pflicht, jederzeit erforderliche Maßnahmen zur Erfüllung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses vorzunehmen. Der Mieter entdeckte einen vermeintlichen Schriftformmangel und kündigte vorzeitig gemäß § 550 BGB. Diese Kündigung sei unwirksam, so das OLG. U.a. stellte das Gericht in seiner Begründung auf die Schriftformheilungsklausel ab. Diese Klausel sei wirksam und verpflichte die Parteien, den Schriftformverstoß nachträglich zu heilen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Bundesgerichtshof die Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel noch nicht bestätigt hat.

3. Nachbarrecht: Ausgleich für Umsatzverluste wegen gravierender Baumaßnahmen

Die zeitweilige Sondernutzung der anliegenden Straße kann für den Bauherrn - trotz erteilter Sondererlaubnis - einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch auslösen. So entschied das *Oberlandesgericht (OLG) Bremen, 17.06.2013 - 3 U 36/11*. Im Streitfall ließ ein Eigentümer, dessen Grundstück sich schräg gegenüber einem Restaurant befindet, umfangreiche Baumaßnahmen durchführen. Dazu wurden monatelang die Zufahrtsstraße gesperrt und einige Bauzäune aufgestellt. Das Restaurant konnte deshalb 20 Monate per Kfz überhaupt nicht und zu Fuß nur unter erschwerten Bedingungen erreicht werden. Der Gastronom behauptete Umsatzeinbußen in Höhe von € 70.000 und verlangte vom Bauherren Schadensersatz. Zu Recht, so das OLG. Durch die Baumaßnahmen sei der Gastronom in einer über das zumutbare Maß hinausgehenden Weise beeinträchtigt worden. Dies stelle eine gravierende Behinderung des Kontakts nach außen dar und löse den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 BGB aus.

4. Steuerfrei: Kosten für Ausgestaltung einer Betriebsveranstaltung

Kosten für die Ausgestaltung einer Betriebsveranstaltung – insbesondere Mietkosten und die Kosten für organisatorische Tätigkeiten eines Eventveranstalters – sind dem Arbeitnehmer nicht als geldwerten Vorteil zuzurechnen. Sie sind daher weder bei Berechnung der Freigrenze von € 110 pro Arbeitnehmer zu berücksichtigen noch der Pauschalversteuerung beim Arbeitgeber zu unterwerfen. Dies hat der *Bundesfinanzhof (BFH)*, 16.05.2013 – VI R 94/10 nunmehr klargestellt. In dem Fall ging es um die Betriebsfeierlichkeiten anlässlich des 125-jährigen Firmenjubiläums, zu dem u. a. ein Stadion für ca. € 121.000 angemietet wurde. Die darauf gerichteten Begehrlichkeiten des Fiskus wies das oberste Steuergericht mit der Argumentation zurück, zu einer objektiven Bereicherung führten typischerweise nur solche Leistungen, die Arbeitnehmer unmittelbar konsumieren könnten, also vor allem Speisen, Getränke und Musikdarbietungen. Das sei bei den Mietkosten nicht der Fall.

5. Gewerbesteuerliches Abzugsverbot für Mietaufwand

Abgezogener Mietaufwand ist dem Gewerbeertrag (teils wieder) hinzuzurechnen. Die gilt nach Auffassung des *Finanzgericht (FG) Münster* 22.08.2012 - 10 K 4664/10 auch für solche Immobilien, die (ertragswirksam) weitervermietet werden. Die einschlägige Gesetzesbestimmung (§ 8 Nr. 1 e GewStG) sei dementsprechend erweitert auszulegen. Das damit verbundene Abzugsverbot für Betriebsausgaben sei nicht verfassungswidrig, weil die Gewerbesteuer vor allem eine Objektsteuer sei. Insbesondere sei verfassungsrechtlich nicht der Gleichbehandlungsgrundsatz, das Prinzip der Besteuerung nach steuerlicher Leistungsfähigkeit, die Eigentumsgarantie, das Verbot der Substanzbesteuerung oder die Berufsfreiheit der Unternehmer verletzt. Gegen die umstrittene Entscheidung wurde Revision eingelegt. Anders als das FG Münster hat das *FG Hamburg*, 29.02.2012 - 1 K 138/10 in dieser Frage mehr Skrupel an den Tag gelegt und eine Parallelsache gleich dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt.

6. DBA-Frankreich: Keine deutsche Betriebsstätte durch Darlehensgewährung

Eine in Frankreich ansässige Gesellschaft begründet nicht allein dadurch eine deutsche Betriebsstätte, dass sie einer in Deutschland ansässigen Tochter- oder Enkelgesellschaft ein Darlehen gegen Zinsen gewährt. Der Betriebsstättenvorbehalt nach Art. 10 Abs. 2 des Deutsch-Französischen Doppelbesteuerungsabkommens setzt nach Auffassung des *Finanzgerichts (FG) Münster*, 13.06.2013 - K 3679/12 im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung nämlich voraus, dass Zinseinnahmen nur dann einer inländischen Betriebsstätte zugerechnet werden dürfen, wenn das ihnen zugrunde liegende Darlehen dort auch in tatsächlich-funktionaler Weise einen Aktivposten darstellt. In dem entschiedenen Fall war es aber in Deutschland lediglich als Verbindlichkeit zu passivieren. Mit der Sache ist nun auch der *Bundesfinanzhof (BFH)* - IV B 80/13 befasst und es wird jetzt um die Frage gehen, ob das am 30.06.2013 nachträglich in Kraft getretene gegenläufige Amtsrichtlinie-Umsetzungsgesetz daran noch etwas ändern kann, ohne das verfassungsrechtlich bedeutsame Rückwirkungsverbot oder Abkommensrecht zu verletzen.



aclanz

JOACHIM HUND-VON HAGEN, D.E.A. (PARIS II)

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.Wichert@aclanz.de

DOMINIK HOIDN

Rechtsanwalt
Dominik.Hoidn@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Soweit Urteile dargestellt werden, betrifft die Darstellung immer nur die konkrete Entscheidung des jeweiligen Gerichts, ungeachtet deren späterer Aufhebung oder einer anderweitig eingetretenen Rechtsänderung. Für den Inhalt dieses Schreibens übernehmen wir daher keine Haftung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten

An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de (Impressum siehe dort)