

Coronabedingte Schließung fällt in Risikobereich des Mieters

## MIETRECHT

## Schließung wegen Corona befreit nicht von Miete

**Der Mieter eines Ladengeschäfts muss seine Miete auch dann zahlen, wenn sein Geschäft wegen der Corona-Pandemie vorübergehend schließen musste. Dies entschied das Landgericht Heidelberg.**

Der Fall betraf die Filiale eines Einzelhändlers, der einen Mietvertrag über Geschäftsräume unterzeichnet hatte. Laut Vertrag dienten die Räume der Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts mit sämtlichen Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs. Der Vertrag sah einen umsatzabhängigen Mietzins vor. Ausgehend von einer Sockelmiete von € 2500 netto stieg die Miete je nach Umsatz des Mieters auf maximal € 5200 netto an. Aufgrund behördlicher Anordnung musste die Filiale vom 18.3.2020 bis 19.4.2020 geschlossen bleiben. Ein Großteil der Mit-

arbeiter wurde in dieser Zeit in Kurzarbeit geschickt. Gegenüber dem Vermieter wurde für die beiden halben Monate die Zahlung der Miete verweigert.

### Eingeschränkte Nutzung ist Sache des Mieters

Der Vermieter klagte die Miete ein und bekam recht. Das Gericht bestätigte seine Auffassung, dass die Schließung aufgrund der Corona-Pandemie den Mieter nicht von der Zahlung der Miete befreit. Die behördliche Anordnung der Schließung begründet keinen Mangel der vermieteten Räume. Der ▶

## Editorial

Die Folgen von Corona & Co. werden uns leider noch einige Zeit begleiten. Der Aufmacher dieses Journals beschäftigt sich deshalb mit der gerichtlichen Entscheidung der Frage, ob die gesetzlich verordnete Schließung eines Ladengeschäfts zur Befreiung von Mietzahlungen berechtigt.

Auch in vielen anderen Artikeln geht es diesmal um Gerichtsurteile. Etwa jenes des OLG Düsseldorf, das entscheiden musste, innerhalb welcher Fristen Erben einem Pflichtteilsberechtigten Informationen zu den Details eines Nachlasses übermitteln müssen. Oder das des Bundesfinanzhofs (BFH), der dazu urteilte, ob eine Badrenovierung über die anteilige Verrechnung von Betriebskosten auch als Aufwendung für ein häusliches Arbeitszimmer abgesetzt werden kann.

Kurios ist schließlich der Fall einer Tierfreundin, die einem Tierheim 5.000 Euro für die Unterbringung eines Hundes überwies. Wer jetzt glaubt, dass es sich dabei eindeutig um eine Spende handelt, kann im Artikel dazu nachlesen, aus welchen Gründen diese Einschätzung falsch ist.

Falls Sie zu einem der Journal-Artikel noch Fragen haben, können Sie natürlich jederzeit Kontakt mit uns aufnehmen. Wenn wir uns 2020 nicht mehr hören oder sehen sollten, möchten wir Ihnen aber schon jetzt eine besinnliche Weihnachtszeit und ein erfolgreiches neues Jahr wünschen.

► Umstand, dass das Geschäft vorübergehend nicht für Kunden geöffnet werden durfte, war weder der baulichen Beschaffenheit der Räume noch der Lage des Geschäfts geschuldet. Die Schließung war vielmehr grundsätzlicher Art, da durch regen Publikumsverkehr eine erhöhte Infektionsgefahr besteht. Wird der Betrieb wie hier losgelöst von der Beschaffenheit der Mietsache untersagt, fällt dies in den Risikobereich

des Mieters. Die Schließungsanordnung führt auch nicht dazu, dass dem Vermieter die Überlassung der Mietsache unmöglich wird und der Mieter aus diesem Grund die Miete verweigern kann. Letztendlich kann sich der Mieter auch nicht auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen, da die Parteien durch die umsatzabhängige Miethöhe bereits eine Risikoverteilung vorgenommen haben. ■

## GESELLSCHAFTSRECHT

# Zu hohe Geschäftsführerbezüge gefährden Gemeinnützigkeit

**Zahlt eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) ihrem Geschäftsführer unverhältnismäßig hohe Bezüge, kann ihr die Gemeinnützigkeit aberkannt werden. Zu einer solchen Entscheidung gelangte kürzlich der Bundesfinanzhof.**



Das Finanzamt hatte einem im Gesundheits- und Sozialbereich tätigen Unternehmen die Gemeinnützigkeit für die Streitjahre 2005–2010 aberkannt. Nach erfolglosem Einspruch klagte das Unternehmen gegen das Finanzamt. Das zuständige Finanzgericht bestätigte jedoch die Entscheidung der Behörde und gab dem Finanzamt recht. Auch der Gang vor die höchste Instanz, den Bundesfinanzhof (BFH), blieb für das Unternehmen erfolglos.

### **Fremdvergleich ergab Unverhältnismäßigkeit**

Der BFH begründete den Entzug der Gemeinnützigkeit mit der unverhältnismäßigen Höhe der Geschäftsführerbezüge. Um herauszufinden, ob Geschäftsführerbezüge für ein gemeinnütziges Unternehmen zu hoch sind, wurde ein sog. Fremdvergleich vorgenommen. Hierfür wurde dessen Gehalt mit der Gehaltsstruktur anderer

Wirtschaftsunternehmen verglichen. Um nur unverhältnismäßige Überschreitungen der üblichen Bezüge herauszufinden, wird ohnehin von einer Bandbreite an angemessenen Bezügen ausgegangen. Nur wenn die obere Grenze dieser Bandbreite um mehr als 20 % überstiegen wird, sind die Bezüge als unangemessen einzustufen. Die Gemeinnützigkeit wird aber erst dann aberkannt, wenn der Verstoß gegen das Verbot von Mittel Fehlverwendung mehr als nur geringfügig ist.

Die Richter wiesen zudem explizit darauf hin, dass es keinen eigenen Arbeitsmarkt für gemeinnützige Organisationen gebe, sodass der Vergleichsmaßstab für die Bezüge der gleiche sei wie für Unternehmen der freien Wirtschaft.

**Fazit:** Die Entscheidung verdient eine weitreichende Beachtung unter Trägern gemeinnütziger Körperschaften und Vereine. ■

## EINKOMMENSTEUER

# Badrenovierung nicht absetzbar

**Die Kosten für eine Badrenovierung können nicht als Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer abgesetzt werden. Der Bundesfinanzhof (BFH) urteilte zum entsprechenden Versuch mit einer klaren Absage.**

Geklagt hatte ein Ehepaar, welches gemeinsam zur Einkommensteuer veranlagt ist. Der Ehemann unterhielt im gemeinsamen Einfamilienhaus ein häusliches Arbeitszimmer, welches den Mittelpunkt seiner gesamten beruflichen Tätigkeit bildete. Das Paar renovierte das Bad sowie den dazugehörigen Flur umfassend. In ihrer Einkommensteuererklärung machten sie einen Teil dieser Kosten geltend, sodass der Gewinn des Ehegatten durch die Renovierungskosten niedriger ausfiel. Dabei wurden die über das Jahr angefallenen Kosten für das gesamte Wohnhaus im Verhältnis zur Fläche des Arbeitszimmers umgerechnet.

### **Keine Abzugsmöglichkeit**

Entgegen der Auffassung der Kläger lehnte der BFH eine Abzugsmöglichkeit der Badrenovierungskosten ab. Dabei verneinte es beide möglichen Wege, die Kosten steuerlich zu berücksichtigen. Die erste Variante, nach der die Kosten originär als Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer gelten können, lehnte der BFH direkt ab. Denn die Renovierung des auch privat genutzten Badezimmers ist schon räumlich keine Aufwendung für das Arbeitszimmer. Bleibt die zweite Möglichkeit, wonach Kosten, die das ganze Gebäude betreffen, als Betriebsausgaben in der Einkommensteuer angesetzt werden können, wenn eine selbstständige Tätigkeit in der eigenen Wohnung oder Haus stattfindet. In diesem Fall werden die für das Gebäude angefallenen Gesamtkosten über den Flächenanteil des Arbeitszimmers mittelbar als Betriebskosten berücksichtigt. Diese Möglichkeit lehnte das Gericht jedoch ebenfalls ab. Die Begründung: Die Renovierung einzelner Räume wie hier des Badezimmers und des Flurs sind keine das Gebäude betreffende Gesamtkosten. Damit wären vielmehr Renovierungen der Fassade oder des Daches gemeint. ■

## ARBEITSRECHT

# Corona und Homeoffice

Ein jüngst gefälltes Urteil des Arbeitsgerichts Augsburg stellt erneut klar: Arbeitnehmer können die Erlaubnis für Arbeiten im Homeoffice nicht erzwingen. Nach den aktuell geltenden Gesetzen besteht keinerlei Anspruch darauf.



Ein Mitarbeiter wollte vor Gericht erzwingen, dass ihm sein Arbeitgeber die Arbeit im Homeoffice gestattet. Als Grund führte der 63-Jährige ein erhöhtes Covid-Risiko am Arbeitsplatz an. Mittels eines ärztlichen Attests wollte er seinen Arbeitgeber gerichtlich dazu verpflichten, ihm die Arbeit im Homeoffice zu gestatten oder ihm ein Einzelbüro zuzuweisen.

### Klare Aussage des Gerichts

Das Gericht verneinte einen Anspruch auf das Arbeiten zu Hause jedoch. Der Grund: Aktuell existiert keine gesetzliche Regelung, auf die sich der Kläger berufen könne. Auch der Arbeitsvertrag des Klägers enthielt keine Regelung, die dem Mitarbeiter ein Recht auf Homeoffice zugestanden hätte. Denn der Arbeitgeber verpflichtete sich im Vertrag keineswegs, dass er dem Arbeitnehmer gestattet, auch von zu Hause aus arbeiten zu können. Nachdem der Mitarbeiter bereits ein Einzelzimmer angeboten bekommen hatte, konnte das Gericht den Arbeitgeber auch hierzu nicht mehr verpflichten. Die Klage wurde daher vollumfänglich abgelehnt.

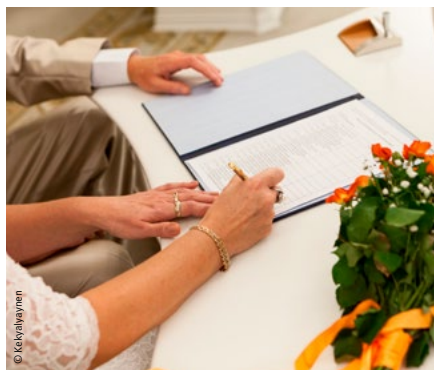
**Fazit:** Derzeit gibt es kein Gesetz, das Unternehmen dazu verpflichtet, Homeoffice in bestimmtem Umfang zu erlauben, ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren ist aber derzeit in Diskussion. ■

## RECHT

# Ehe-Irrtümer

Dieses Jahr hatten selbst Kurzentschlossene Chancen auf einen Trautermin. Zeit sich mit den rechtlichen Folgen einer Ehe zu beschäftigen sollten Paare sich trotzdem nehmen. Denn Irrtümer sind weit verbreitet.

Richtig ist, dass Ehepartner einander zum Unterhalt verpflichtet sind. Der Trauschein führt aber nicht dazu, dass ein Dein und Mein verschwindet. Alles was einem Ehepartner vor der Ehe allein gehört hat, bleibt auch Sein im Falle einer Hochzeit. Das betrifft auch während der Ehe erworbene Güter wie Immobilien, Autos oder Vermögen als solches. Anders ist dies im Falle einer Scheidung. Haben die Eheleute keinen Ehevertrag geschlossen, wird über den sog. Zugewinnausgleich das Vermögen beider Eheleute vor und nach Bestehen der Ehe ermittelt. Die Differenz, der sog. Zugewinn, wird vereinfacht gesprochen bei einer Scheidung unter den Ehegatten aufgeteilt. Wollen Ehepaare diesen Ausgleich bei Scheidung verhindern, können sie vor dem Notar die sog. Gütertrennung vereinbaren.



### Vollmachten wichtig

Ein ebenfalls weit verbreiteter Irrtum betrifft die Haftung für Schulden des Ehepartners. Denn Schulden des einen sind nicht automatisch auch die Schulden des anderen. Gemeinsam haften Ehegatten nur, wenn sie auch gemeinsam tätig wurden, z.B. über einen gemeinsam aufgenommenen Kredit. Auch können Ehepartner einander ohne entsprechende Vollmachten oder eine Patientenverfügung nicht in finanziellen oder gesundheitlichen Fragen vertreten.

**Fazit:** Eine Eheschließung befreit nicht von der Notwendigkeit, seine finanzielle und gesundheitliche Vorsorge mittels Vollmachten und Verträgen zu regeln. ■

# Risiko Bürgschaft

Allzu oft fordern Kreditgeber die Stellung eines Bürgen. Dass eine Bürgschaft nur pro forma abgegeben werden muss und keine Risiken birgt, ist jedoch ein weit verbreiteter Trugschluss.

Viel zu oft werden Bürgschaften gefordert. So verlangen Banken häufig einen Bürgen bei Immobiliengeschäften, aber auch bei sonstigen Krediten. Auch Vermieter drängen seit jeher auf einen Bürgen, etwa wenn eine Wohnung von Studenten oder jungen Berufsanfängern bewohnt werden soll. Für den Bürgen bedeutet eine Bürgschaft in vielen Fällen das Entstehen mit dem gesamten eigenen Vermögen. Ob man für die Schulden eines anderen geradestehen kann und möchte, sollte aber gründlich überlegt sein.

### Hohe Risiken vermeiden

Besonders riskant sind Globalbürgschaften und selbstschuldnerische Bürgschaften. Bei einer Globalbürgschaft steht der Bürge nicht nur für einen bestimmten Kredit, sondern für alle Schulden einer anderen Person ein. Der Umfang der Verpflichtung ist daher überhaupt nicht abschätzbar. Auch selbstschuldnerische Bürgschaften sollten vermieden werden. Sie haben zur Folge, dass der Bürge in gleichem Umfang wie der Schuldner selbst zur Kasse gebeten werden kann. Zahlt der Schuldner nicht, muss die Bank nicht prüfen, ob er wirklich nicht dazu in der Lage ist, sondern kann direkt auf den Bürgen zurückgreifen. Auch eine sog. Bürgschaft auf erstes Anfordern nimmt den Bürgen übermäßig früh in die Pflicht. Bei dieser Variante kann die Bank schon nach nur einem erfolglosen Zugriff auf den eigentlichen Schuldner den Bürgen zur Zahlung auffordern.

**Fazit:** Wer sich mit der Übernahme einer Bürgschaft beschäftigt, sollte sich vorher sorgfältig über die Risiken informieren. Wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben, bitte vorsichtshalber rechtlichen Rat einholen. ■

## ERBEN

# Wie lange muss ein Pflichtteilsberechtigter auf Details zum Nachlass warten?

Will ein enterbter Ehegatte oder Abkömmling eines Verstorbenen seinen Pflichtteilsanspruch geltend machen, benötigt er in der Regel ein Verzeichnis über den Umfang des Nachlasses. Wie lange sich die Erben damit Zeit lassen dürfen, hat jüngst das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden.



Ein Verzeichnis über den Umfang und die Höhe eines Nachlasses ist für die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs unverzichtbar. Dieses gibt Aufschluss über die einzelnen Nachlassbestandteile wie Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, Geldvermögen, Schulden etc. Während der Pflichtteilsberechtigte zeitnah Einblick wünscht, fehlt es den Erben häufig an Zeit oder am Willen, die Informationen rasch zusammenzutragen. Ein aktueller Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf beschäftigt sich mit diesem Dilemma. Ein Verstorbener hatte eines seiner Kinder enterbt. Der Enterbte verlangte von seinen

Geschwistern daraufhin Auskunft über den Nachlass.

Die Erben gaben zwar Informationen, aber nicht in ausreichender Form.

### Acht Monate nach Erbfall ausreichend

Im geschilderten Fall hatten die Erben die gewünschten Informationen über die Verbindlichkeiten auch acht Monate nach dem Tod des Erblassers noch nicht erteilt. Zu diesem Zeitpunkt waren seit der Aufforderung bereits sechs Monate verstrichen. Ein ausreichend langer Zeitraum, wie die Richter entschieden, selbst dann, wenn sich der Nachlass komplex gestaltet. Im vorliegenden Fall wurden außerdem vom Kläger keine Wertangaben verlangt, sodass auch die Ausführung der Beklagten nicht relevant war, dass die Bewertung von Unternehmen und Grundstücken schwierig sei.

**Fazit:** Allzu lang dürfen sich Erben nicht mit der Zusammenstellung der Nachlassdetails aufhalten. Wird ein Notar mit der Erstellung eines notariellen Nachlassverzeichnisses beauftragt, mutet das Oberlandesgericht dem Pflichtteilsberechtigten sogar nur eine noch kürzere Wartezeit von drei bis vier Monaten zu. ■

## KURIOS

# Geld für Tierheim keine Spende

Eine Hundehalterin versuchte, das Honorar für die dauerhafte Unterbringung eines Hundes steuerlich als Spende abzusetzen. Der Fall ging bis vor das Finanzgericht Köln, das ihrem Ansinnen aber ein Absage erteilte.

Geklagt hatte eine Frau, die Hunde eines Tierschutzvereins ausführte. Ein nicht vermittelbarer Hund war ihr besonders ans Herz gewachsen. Da sie den Hund nicht selbst übernehmen konnte und dem Tierschutzverein die Mittel für die dauerhafte Unterbringung des Hundes fehlten, zahlte die Hundeliebhaverin € 5.000 für die Unterbringung. Der als gemeinnützig anerkannte Tierschutzverein stellte ihr hierüber eine Spendenbescheinigung aus.



Das Finanzamt erkannte die in der Einkommensteuererklärung als Spende deklarierte Zahlung jedoch nicht als solche an. In ihrer Klage vor dem Finanzgericht machte die Dame dann geltend, dass die von ihr gezahlte Summe für Zwecke des Tierschutzes erbracht wurde.

Das Finanzgericht gab allerdings dem Finanzamt recht. Da der Tierschutzverein nicht frei über das Geld verfügen konnte, war die Zahlung keine freigiebige Zuwendung zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke in das Vereinsvermögen. Vielmehr war das Geld als Pensionspreis für ein ganz bestimmtes Tier vorgesehen und damit eine gezielte Zuwendung.

**Noch kurioser:** Die Dame beantragte sogar Revision beim Bundesfinanzhof, der endgültig über den Fall zu entscheiden hat. ■

