



## INHALT

Mietanpassung wegen COVID-19-bedingter Betriebsschließung	1
Im Gewerbemietrecht ist auch der Kautionsanspruch durch das Vermieterpfandrecht gesichert!	2
Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden	2
Meldepflichten bei Zahlungen ins Ausland	3
Daten ehemaliger Mitarbeiter sind von der Homepage zu löschen	3
Aufhebungsvertrag ohne Bedenkzeit – ein Anfechtungsgrund?	4

## GEWERBLICHES MIETRECHT

# Mietanpassung wegen COVID-19-bedingter Betriebsschließung

Simon Litterst

Der für das gewerbliche Mietrecht zuständige XII. Senat des Bundesgerichtshofes hatte erstmals über die Frage zu entscheiden, ob Gewerberaummieter eine Anpassung der Miete wegen pandemiebedingt angeordneter Betriebsschließungen verlangen können (Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21).

Der BGH verneint zwar einen Mietmangel ebenso wie eine pauschale Halbierung der Miete, spricht sich jedoch für eine Anwendbarkeit der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) aus. Zugleich zeigt er Leitlinien für die Abwägung der Zumutbarkeit eines Festhaltens am Vertrag auf. Das Risiko behördlich angeordneter Betriebsschließungen sei keiner Mietvertragspartei allein zuzuordnen. Eine Kürzung der Miete müsse anhand der erlittenen und dauerhaften Vorteile (wie staatliche Hilfen, Versicherungsleistungen, etc.) und Nachteile (wie Umsatzrückgänge, Verluste, etc.) in jedem Einzelfall abgewogen werden. Der BGH stellt auch auf Maßnahmen zur Schadensminderung durch den Mieter ab. Eine Existenzgefährdung des Mieters sei zwar keine Voraussetzung, zugleich seien aber auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen.

Kontakt: [s.litterst@rotthege.com](mailto:s.litterst@rotthege.com)



# Im Gewerbemietrecht ist auch der Kautionsanspruch durch das Vermieterpfandrecht gesichert!

**Astrid Wolter**

Das Vermieterpfandrecht sichert alle Forderungen aus dem Mietverhältnis, auch die auf Leistung der vereinbarten Mietkaution. Es liegt keine doppelte Sicherung (Pfandrecht + Kautionsleistung) vor, die gegen das Kumulationsverbot verstößt, denn § 551 BGB ist auf Grund fehlender Verweisung in § 578 BGB für die Geschäftsraummietsache nicht anwendbar.

## Sachverhalt

Der Mieter betreibt in der Mietsache einen Club. Die Stadt untersagt die Nutzung, weil der bauordnungsrechtlich erforderliche 2. Rettungsweg fehlt. Daraufhin mindert der Mieter die Miete. Nachdem der Mietrückstand mehr als das Zweifache einer Monatsmiete ausmacht, kündigt der Vermieter außerordentlich und nimmt die Mietsache (inklusive Inventar) wieder in Besitz. Der Vermieter beauftragt anschließend einen Gerichtsvollzieher mit der Verwertung des Inventars. Grundlage dieses Auftrags ist die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts wegen nicht geleisteter Mietkaution. In der Folge findet die Versteigerung einiger Gegenstände statt. In 1. Instanz klagt der Mieter u.a. auf Erlösherausgabe und ist damit (teilweise) erfolgreich. Hiergegen wendet sich die Berufung des Vermieters. Mit Erfolg?

## Entscheidung

Ja! Der Vermieter ist aufgrund des von ihm geltend gemachten Vermieterpfandrechts zum Verkauf des streitgegenständlichen Inventars und Einbehalt des Versteigerungserlöses berechtigt. Ihm steht das Vermieterpfandrecht wegen der nicht erfüllten Kautionsforderung zu. Das Vermieterpfandrecht sichert alle Forderungen, die sich aus dem Wesen des Mietvertrages als entgeltliche Gebrauchsüberlassung ergeben. Dazu gehört auch die hier mietvertraglich vereinbarte Kautionsforderung. Das für das Wohnraummietrecht geltende Kumulationsverbot gemäß § 551 BGB, das eine doppelte Sicherung (zum einen durch das Pfandrecht und zum anderen durch die Kautionsleistung) verbietet, ist ausweislich der fehlenden Verweisung in § 578 BGB für die Geschäftsraummietsache nicht anwendbar. Das OLG verneint auch eine restriktive Auslegung des Vermieterpfandrechts wegen einer Kumulation von Sicherheiten. Dies würde vielmehr zu einer - von § 578 BGB gerade ausgeschlossenen - Anwendung des § 551 BGB durch die Hintertür führen. Zudem entsteht auch bei vollständiger Leistung der Mietsicherheit das Vermieterpfandrecht kraft Gesetzes in voller Höhe zusätzlich zur Mietsicherheit. Der Vermieter darf durch den Verzug des Mieters mit der Kautionsleistung nicht schlechter gestellt werden, als er gestanden hätte, wenn dieser seine Verpflichtung ordnungsgemäß erfüllt hätte.

## Praxishinweis

Die Verwertung von (insbesondere hochpreisigem) Inventar kann bei Mietrückständen für den Vermieter durchaus interessant sein. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die konkrete Fassung des an den Gerichtsvollzieher erteilten Auftrags. Denn dieser allein ist Grundlage der jeweiligen Verwertungsmaßnahme und muss - um wirksam zu sein - auf eine fällige Forderung gestützt werden. Ob dem Vermieter daneben anderweitige Ansprüche zustehen, bleibt hierbei außer Betracht.

(OLG Köln, Urteil vom 22.12.2021 - 22 U 13/20)

**Kontakt: [a.wolter@rotthege.com](mailto:a.wolter@rotthege.com)**

## UMSATZSTEUER

# Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden

## Hilmar Thamm

Wird eine Immobilie sowohl umsatzsteuerpflichtig als auch umsatzsteuerfrei verwendet, ist die Vorsteuer aus Eingangsleistungen gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 UStG nur für den Teil abziehbar, der wirtschaftlich den Umsätzen zuzurechnen ist, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Vorsteuerbeträge, die auf den umsatzsteuerfrei genutzten Teil einer Immobilie entfallen, sind vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Vorsteuerbeträge aus Eingangsleistungen, die nicht eindeutig dem umsatzsteuerpflichtigen bzw. umsatzsteuerfreien Bereich zuzuordnen sind, sind aufzuteilen.

Gemäß § 15 Abs. 4 Satz 2 UStG ist die Aufteilung nach einem sachgerechten Schlüssel vorzunehmen. Als Aufteilungsschlüssel bei Gebäuden kann dazu grundsätzlich das Verhältnis der Flächen der Gebäudeteile zueinander herangezogen werden.

Bestehen jedoch erhebliche Unterschiede in der Ausstattung der Gebäudeteile, ist die Aufteilung der Vorsteuer nach der aktuellen Rechtsprechung vom 11. November 2020 des BFH (XI R 7/20) nicht nach den Flächen, sondern nach der Höhe der jeweiligen Umsätze vorzunehmen. Als Aufteilungsmaßstab kann dann das Verhältnis des Mietpreises herangezogen werden. Dies ist in den meisten Fällen finanziell erheblich günstiger für den Steuerpflichtigen.

Wann ein erheblicher Unterschied zwischen Gebäudeteilen vorliegt ist allerdings höchstrichterlich nicht entschieden. In der Praxis endet die Festlegung eines Aufteilungsmaßstabes häufig in einem Verständigungsverfahren mit der Finanzbehörde.

**Kontakt: [h.thamm@rotthege.com](mailto:h.thamm@rotthege.com)**

# Meldepflichten bei Zahlungen ins Ausland

Dr. Johannes Kolbeck

## Hintergrund

Das Außenwirtschaftsgesetz (AWG) sieht eine Meldepflicht gegenüber der Deutschen Bundesbank vor. Ausländische Unternehmen kennen diese kaum.

Eingehende Zahlungen von Ausländern sowie ausgehende Zahlungen an Ausländer, die den Betrag von 12.500,00 € übersteigen, müssen gemeldet werden! Ausgenommen sind lediglich Ausfuhrerlöse, Zahlungen für Wareneinfuhren sowie die Auszahlung und Rückzahlung von Krediten und Einlagen mit einer ursprünglich vereinbarten Laufzeit von zwölf Monaten.

Für die Meldung an die Bundesbank ist das elektronische Formular einer sog. Z4-Meldung zu verwenden. Meldungen müssen schon bis zum siebten Kalendertag des auf die Leistung/Entgegennahme der Zahlung folgenden Monats vorgenommen werden. Fehlende Meldungen sind bußgeldbewehrt!

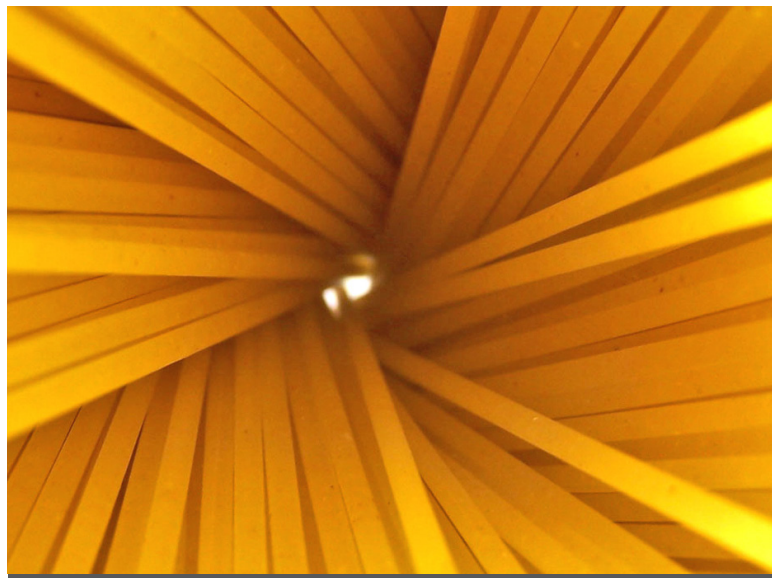
## Vermeidung eines OWi-Verfahrens

Wird ein solches Versäumnis der Meldepflicht bemerkt, sollten unverzüglich weitere Maßnahmen ergriffen werden. Das Außenwirtschaftsrecht sieht insbesondere die Möglichkeit einer bußgeldbefreienden Selbstanzeige vor. Die Verfolgung als Ordnungswidrigkeit kann unterbleiben, wenn der Verstoß fahrlässig begangen, im Wege der Eigenkontrolle aufgedeckt und der zuständigen Behörde angezeigt wurde. Zusätzlich müssen angemessene Maßnahmen zur Verhinderung eines Verstoßes getroffen und sämtliche Meldungen aus den vergangenen drei Jahren nachgeholt werden.

## Praxishinweis

Solche Meldepflichten sind nur ein kleiner Teil eines umfangreichen Compliance-Systems in Unternehmen. Dennoch sollten sie nicht unterschätzt und in der Buchhaltung unbedingt Maßnahmen zur Verhinderung ergriffen werden. Ist das Kind bereits in den Brunnen gefallen, empfehlen wir eine umfangreiche Aufarbeitung vergangener meldepflichtiger Zahlungen und eine Selbstanzeige gegenüber dem Hauptzollamt.

Kontakt: [j.kolbeck@rotthege.com](mailto:j.kolbeck@rotthege.com)



## ARBEITSRECHT

# Daten ehemaliger Mitarbeiter sind von der Homepage zu löschen

Florian Strübig

## Sachverhalt

Ein Arbeitgeber veröffentlichte auf seiner Unternehmenswebsite Mitarbeiterprofile mit Namen und beruflichem Hintergrund der Arbeitnehmer. Nach Ausscheiden einer Arbeitnehmerin löschte der Arbeitgeber deren Mitarbeiterprofil trotz Aufforderung nicht. Daraufhin verlangte diese eine Entschädigung wegen Verstoßes gegen die Datenschutz-Grundverordnung.

## Entscheidung

Das Gericht nahm einen DSGVO-Verstoß an und sprach der Arbeitnehmerin eine Entschädigung in Höhe von 1.000,00 € zu. Arbeitgeber seien datenschutzrechtlich verpflichtet, die Daten ehemaliger Arbeitnehmer von der Webseite zu entfernen.

## Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt die enge Verzahnung von Arbeits- und Datenschutzrecht. Der Arbeitgeber hat darauf zu achten, dass Mitarbeiterdaten, die nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr erforderlich sind, umgehend zu löschen sind. Um das Risiko einer Entschädigungszahlung nach der DSGVO zu verringern, sollte ein wirksames Datenschutzmanagement-System im Unternehmen etabliert werden.

(ArbG Neuruppin, Urteil vom 14.12.2021, Az. 2 Ca 554/21)

Kontakt: [f.struebig@rotthege.com](mailto:f.struebig@rotthege.com)

# Aufhebungsvertrag ohne Bedenkzeit – ein Anfechtungsgrund?

Dr. André Bienek

## Sachverhalt

Eine Arbeitnehmerin hatte unberechtigt Einkaufspreise in der EDV ihres Arbeitgebers abgeändert, um höhere Gewinne zu suggerieren. In einem Personalgespräch wurde sie damit konfrontiert und unterzeichnete einen Aufhebungsvertrag. Im Anschluss erklärte sie dessen Anfechtung, da dieser unter Verstoß gegen das Gebot des fairen Verhandeln zustande gekommen sei. Ihr sei für den Fall der Nichtunterzeichnung eine außerordentliche Kündigung und die Erstattung einer Strafanzeige in Aussicht gestellt worden. Ihrer Bitte, eine längere Bedenkzeit zu erhalten und Rechtsrat einholen zu können, sei nicht entsprochen worden.

## Entscheidung

Im konkreten Fall sah das Bundesarbeitsgericht keinen Verstoß gegen das Gebot des fairen Verhandeln. Es fehle an der Widerrechtlichkeit der Drohung. In Anbetracht der Schwere des Vergehens durfte ein verständiger Arbeitgeber die Erklärung einer außerordentlichen Kündigung und die Erstattung einer Strafanzeige ernsthaft in Erwägung ziehen. Außerdem sei die Entscheidungsfreiheit der Arbeitnehmerin nicht dadurch beeinträchtigt worden, dass sie den Aufhebungsvertrag sofort annehmen musste.

## Praxishinweis

Ob ein Verstoß gegen das Gebot des fairen Verhandeln vorliegt, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Um dem Einwand der Anfechtbarkeit eines Aufhebungsvertrages entgegenzuwirken, sollte Arbeitnehmern nach Möglichkeit aber eine Bedenkzeit eingeräumt werden. Die Frist kann regelmäßig kurz bemessen sein (z.B. drei Tage).

(BAG, Urteil vom 24.02.2022, Az. 6 AZR 333/21)

Kontakt: [a.bienek@rotthege.com](mailto:a.bienek@rotthege.com)



**Dr. Johannes Kolbeck**

Rechtsanwalt, Steuerberater und Partner  
Fachanwalt für Steuerrecht



**Hilmar Thamm**

Steuerberater und Partner  
Fachberater für Internationales Steuerrecht



**Dr. André Bienek**

Rechtsanwalt und Partner  
Fachanwalt für Arbeitsrecht



**Astrid Wolter**

Rechtsanwältin



**Florian Strübig**

Rechtsanwalt  
Datenschutzbeauftragter (TÜV®)



**Simon Litterst**

Rechtsanwalt

**ROTTHEGE** Partnerschaftsgesellschaft mbB Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

### Standort Düsseldorf

Breite Straße 28  
40213 Düsseldorf  
T: +49 211 955991-0

### Standort Essen

Alfredstraße 220  
45131 Essen  
T: +49 201 616260

[info@rotthege.com](mailto:info@rotthege.com)  
[www.rotthege.com](http://www.rotthege.com)

Registerangaben / Liste der Partner / Umsatzsteueridentifikationsnummer unter [www.rotthege.com](http://www.rotthege.com)

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall.