

Dr. Schäfer GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Schäfer GmbH – WPG/StBG -, Hugo-Eckener-Str. 7, 63303 Dreieich

Hugo-Eckener-Str. 7
63303 Dreieich

Mandanten- und Interessenten-
Rundschreiben
für Monat November 2011

Telefon: 06103/20566-0
Telefax: 06103/20566-39

eMail: info@dsg-wp-stb.de
Internet: www.dsg-wp-stb.de

Dreieich, den 25.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mandantinnen und Mandanten,

nachfolgend möchten wir Sie wie gewohnt über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem steuer- und wirtschaftlichen Bereich informieren. Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.dsg-wp-stb.de.

Lesen Sie Informationen zu folgenden Themen:

Termine November 2011

Zeitpunkt des Entschlusses zur Betriebsaufgabe

Lose geführte Aufzeichnungen stellen kein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch dar

Rahmen für zeitnahe Betriebsprüfung erlassen

Das Finanzamt muss die vorzeitige Anforderung von Steuererklärungen begründen

Geschenke an Geschäftsfreunde

Bestimmung der regelmäßigen Arbeitsstätte bei mehreren Arbeitsstätten

Berücksichtigungsfähige Reisekosten bei Einsatz an ständig wechselnden Arbeitsstätten

Regelmäßige Arbeitsstätte eines Außendienstmitarbeiters

Inanspruchnahme wegen unberechtigten Steuerausweises

Umsätze eines Imbissstands unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz, wenn der

Unternehmer nur behelfsmäßige Verzehrvorrichtungen zur Verfügung stellt

Veräußerung eines betrieblich genutzten PKW durch Kioskbetreiber unterliegt auch dann der

Umsatzsteuer, wenn dieser den PKW ohne Umsatzsteuer erworben hatte

Anforderungen an den Inhalt einer Eigenbedarfskündigung

Kein Schadensersatzanspruch eines Gaststättenpächters wegen Umsatzeinbußen durch gesetzliches Rauchverbot

Mit freundlichen Grüßen

Schäfer

(Dr. Schäfer)
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Termine November 2011

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.11.2011	14.11.2011	7.11.2011
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.11.2011	14.11.2011	7.11.2011
Gewerbsteuer	15.11.2011	18.11.2011	11.11.2011
Grundsteuer	15.11.2011	18.11.2011	11.11.2011
Sozialversicherung ⁵	28.11.2011	entfällt	entfällt

¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

³ Für den abgelaufenen Monat.

⁴ Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.11.2011) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Zeitpunkt des Entschlusses zur Betriebsaufgabe

Eine Betriebsaufgabe setzt voraus, dass der Betriebsinhaber den Entschluss gefasst hat, seine Tätigkeit einzustellen und seinen Betrieb aufzulösen. Die Ausführungen dieses Entschlusses werden dadurch erkennbar, dass alle wesentlichen Betriebsgrundlagen innerhalb kurzer Zeit an verschiedene Abnehmer veräußert oder in das Privatvermögen überführt werden.

Dieser Zeitraum beginnt nicht mit dem inneren Entschluss zur Betriebsaufgabe oder mit der Bekanntgabe eines solchen Entschlusses. Erst wenn konkrete Handlungen unternommen werden, die mit der Auflösung des Betriebs im Zusammenhang stehen, beginnt der Zeitraum für die Abwicklung der steuerbegünstigten Betriebsaufgabe zu laufen. Besondere Bedeutung hat dies für Geschäftsvorfälle, die vor Beginn dieses Zeitraums abgewickelt werden. Solche Geschäfte sind dem laufenden Geschäftsbetrieb zuzurechnen und bleiben bei der Ermittlung des steuerbegünstigten Aufgabegewinns unberücksichtigt.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs)

Lose geführte Aufzeichnungen stellen kein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch dar

Ein Fahrtenbuch muss zeitnah und fortlaufend in einer geordneten und geschlossenen äußeren Form geführt werden. Bei einem mithilfe eines Computerprogramms erstellten Fahrtenbuch muss ausgeschlossen sein, dass nachträgliche Veränderungen vorgenommen werden können.

Diese gefestigte Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof erneut bestätigt und die mithilfe von Excel erstellten Tabellenblätter und die zugrunde liegenden handschriftlichen Aufzeichnungen nicht als ordnungsgemäßes Fahrtenbuch anerkannt.

Rahmen für zeitnahe Betriebsprüfung erlassen

Zur Steigerung von Rechts- und Planungssicherheit befürworten insbesondere größere Unternehmen die zeitnahe Betriebsprüfung. Bisher wurde die zeitnahe Betriebsprüfung in einigen Bundesländern modellhaft praktiziert. Als Vorteil sehen die Unternehmen die geringere Verzinsung von Steuernachforderungen, die sich nicht über mehrere

Jahre summieren, sowie die bessere Rekonstruierbarkeit von steuerlich relevanten Sachverhalten an. Um in den Genuss einer zeitnahen Betriebsprüfung zu kommen, mussten die Unternehmen in den Modellversuchen weitgehend mit dem Finanzamt kooperieren. Dieses beinhaltete den uneingeschränkten Datenzugriff für die Betriebsprüfer über den Prüfungszeitraum hinaus sowie eine umfassende steuerliche Selbstauskunft der Unternehmen unter Vorlage der entsprechenden Dokumente.

Nunmehr wurde zur Angleichung der verschiedenen Ländermodelle ein bundeseinheitlicher Rahmen für die zeitnahe Betriebsprüfung geschaffen. Voraussetzung ist, dass rechtsverbindliche und vollständige Steuererklärungen des Unternehmens vorliegen. Über das Ergebnis der Betriebsprüfung ist ein Prüfungsbericht oder eine Mitteilung über die ergebnislose Prüfung zu fertigen. Ein Anspruch, zeitnah geprüft zu werden, besteht nicht, sondern liegt im Ermessen der Finanzbehörden. Die Rahmenregelungen gelten erstmals für Betriebsprüfungen, die nach dem 1. Januar 2012 angeordnet werden. Es bleibt abzuwarten, wie die Landesfinanzverwaltungen den Rahmen ausfüllen.

(Quelle: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Betriebsprüfungsordnung)

Das Finanzamt muss die vorzeitige Anforderung von Steuererklärungen begründen

Steuererklärungen sind bei den Veranlagungssteuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer) fünf Monate nach Ablauf des Kalenderjahres abzugeben. Wird die Steuererklärung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe erstellt, wird die Frist allgemein bis zum 31.12. verlängert. Es bleibt den Finanzämtern vorbehalten, Erklärungen mit angemessener Frist auf einen Zeitpunkt vor Ablauf der allgemein verlängerten Frist anzufordern.

In einem vom Finanzgericht Düsseldorf entschiedenen Fall forderte das Finanzamt von einem steuerlich beratenen Bürger die Einkommensteuererklärung 2010 im März 2011 vorzeitig an und setzte eine Frist bis Ende September 2011. Zur Begründung führte es aus, dass „aufgrund der Höhe der Einkünfte mit erheblichen steuerlichen Auswirkungen zu rechnen“ sei. Diese Begründung war dem Finanzgericht zu dürftig. Es hielt die Aufforderung zur vorzeitigen Abgabe der Steuererklärung mit dieser lapidaren Begründung für ermessensfehlerhaft.

Geschenke an Geschäftsfreunde

Zum Jahresende ist es üblich, Geschenke an Geschäftsfreunde zu verteilen. Deshalb sind für den Abzug dieser Aufwendungen als Betriebsausgaben die nachfolgenden Punkte von großer Bedeutung:

- Geschenke an Geschäftsfreunde sind nur bis zu einem Wert von 35 € netto ohne Umsatzsteuer pro Jahr und pro Empfänger abzugsfähig.
- Nichtabziehbare Vorsteuer (z. B. bei Versicherungsvertretern, Ärzten) ist in die Ermittlung der Wertgrenze mit einzubeziehen. In diesen Fällen darf der Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) nicht mehr als 35 € betragen.
- Es muss eine ordnungsgemäße Rechnung vorhanden sein, auf der der Name des Empfängers vermerkt ist. Bei Rechnungen mit vielen Positionen sollte eine gesonderte Geschenkeliste mit den Namen der Empfänger sowie der Art und der Betragshöhe des Geschenks gefertigt werden.
- Schließlich müssen diese Aufwendungen auf ein besonderes Konto der Buchführung „Geschenke an Geschäftsfreunde“, getrennt von allen anderen Kosten, gebucht werden.

Überschreitet die Wertgrenze sämtlicher Geschenke pro Person und pro Wirtschaftsjahr den Betrag von 35 € oder werden die formellen Voraussetzungen nicht beachtet, sind die Geschenke an diese Personen insgesamt nicht abzugsfähig. Außerdem unterliegt der nichtabzugsfähige Nettobetrag dann noch der Umsatzsteuer.

Kranzspenden und Zugaben sind keine Geschenke und dürfen deshalb auch nicht auf das Konto „Geschenke an Geschäftsfreunde“ gebucht werden. In diesen Fällen sollte ein Konto „Kranzspenden und Zugaben“ eingerichtet werden.

Hinweis: Seit 2007 haben Unternehmer bei betrieblich veranlassten Sachzuwendungen und Geschenken die Möglichkeit, eine Pauschalsteuer von 30 % zu leisten. Um bei hohen Sachzuwendungen eine Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Empfängers zu gewährleisten, ist die Pauschalierung ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen je Empfänger und Wirtschaftsjahr oder je Einzelzuwendung 10.000 € übersteigen. Die Zuwendungen sind weiterhin aufzuzeichnen, auch um diese Grenze prüfen zu können.

Als Folge der Pauschalversteuerung durch den Zuwendenden muss der Empfänger die Zuwendung nicht versteuern. In einem koordinierten Ländererlass hat die Finanzverwaltung zur Anwendung dieser Regelung Stellung genommen. Danach ist u. a. Folgendes zu beachten.

- Grundsätzlich ist das Wahlrecht zur Anwendung der Pauschalierung der Einkommensteuer für alle innerhalb eines Wirtschaftsjahres gewährten Zuwendungen einheitlich auszuüben. Es ist jedoch zulässig, die Pauschalierung jeweils gesondert für Zuwendungen an Dritte (z. B. Geschäftsfreunde und deren Arbeitnehmer) und an eigene Arbeitnehmer anzuwenden.
- Streuwerbeartikel (Sachzuwendungen bis 10 €) müssen nicht in die Bemessungsgrundlage der Pauschalierung einbezogen werden, werden also nicht besteuert.
- Bei der Prüfung, ob Aufwendungen für Geschenke an einen Nichtarbeitnehmer die Freigrenze von 35 € pro Wirtschaftsjahr übersteigen, ist die übernommene Steuer nicht mit einzubeziehen. Die Abziehbarkeit der

Pauschalsteuer als Betriebsausgabe richtet sich danach, ob die Aufwendungen für die Zuwendung als Betriebsausgabe abziehbar sind.

- Der Unternehmer muss den Zuwendungsempfänger darüber informieren, dass er die Pauschalierung anwendet. Eine besondere Form ist dafür nicht vorgeschrieben.
- Wegen der Kompliziertheit der Vorschrift sollte in Einzelfällen der Steuerberater gefragt werden.

Bestimmung der regelmäßigen Arbeitsstätte bei mehreren Arbeitsstätten

Ein Arbeitnehmer kann nur eine regelmäßige Arbeitsstätte haben. Dies ist der ortsgebundene Mittelpunkt seiner dauerhaft angelegten beruflichen Tätigkeit. Wesentliche Merkmale für die Bestimmung sind:

- Welcher von mehreren Arbeitsstätten wird der Arbeitnehmer zugeordnet?
- In welcher Arbeitsstätte übt der Arbeitnehmer den von der Gewichtung her wesentlichen Teil seines Aufgabenbereichs aus, welcher Arbeitsstätte kommt die zentrale Bedeutung zu?
- Unerheblich ist die Häufigkeit, mit der der Arbeitnehmer die unterschiedlichen Arbeitsstätten aufsucht.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Berücksichtigungsfähige Reisekosten bei Einsatz an ständig wechselnden Arbeitsstätten

Die Führungskraft eines Unternehmens war für den wirtschaftlichen Erfolg der Filialen verantwortlich. Zur Erledigung ihrer Aufgaben besuchte sie in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen mit dem Dienstwagen ihres Arbeitgebers die Filialbetriebe. Für die entstandenen Reisekosten berücksichtigte das Finanzamt bezüglich der Fahrzeugkosten Entfernungspauschalen für Fahrten zwischen Wohnung und den angefahrenen Arbeitsstätten als geldwerten Vorteil und lehnte im Übrigen den Abzug von Verpflegungsmehraufwendungen ab.

Der Bundesfinanzhof folgte dieser Rechtsauffassung nicht, er kam zu folgendem Ergebnis:

Fahrten zwischen der Wohnung und wechselnden Tätigkeitsstätten sind mit den tatsächlichen Kosten als Werbungskosten zu berücksichtigen. Die Beschränkung auf die Entfernungspauschale erfasst nur Fahrten zwischen der Wohnung und der regelmäßigen Arbeitsstätte. Dabei orientiert sich der Begriff der „regelmäßigen Arbeitsstätte“ an dem ortsgebundenen Mittelpunkt einer dauerhaft angelegten beruflichen Tätigkeit. Das ist im Regelfall eine Betriebsstätte, der der Arbeitnehmer zugeordnet ist und die er fortdauernd aufsucht. Werden demgegenüber immer wieder verschiedene Betriebsstätten aufgesucht, ohne dass einer dieser Betriebsstätten eine zentrale Bedeutung zukommt, liegt keine regelmäßige Arbeitsstätte vor.

Da aus den zuvor genannten Gründen keine regelmäßige Arbeitsstätte vorliegt, sind Mehraufwendungen für Verpflegung mit den gesetzlich normierten Pauschbeträgen zu berücksichtigen.

Regelmäßige Arbeitsstätte eines Außendienstmitarbeiters

In der Betriebsstätte eines Arbeitgebers stand für Außendienstmitarbeiter kein individuell für sie eingerichteter Arbeitsplatz zur Verfügung. Sie hatten arbeitsvertraglich geregelt, dass sie täglich jeweils direkt von der Wohnung aus in die Einsatzbezirke fahren sollten. Abweichend davon suchte ein Mitarbeiter auf Anweisung des Leiters der Betriebsstätte täglich zu Kontrollzwecken und für Absprachen mit dem jeweiligen Kundenberater zunächst die Betriebsstätte auf, bevor er in seinen Einsatzbereich fuhr. Das Finanzamt erhöhte im Rahmen einer Lohnsteueraußenprüfung den Arbeitslohn dieses Mitarbeiters aufgrund der Nutzung eines Dienstfahrzeugs um Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass der Arbeitslohn nicht zu erhöhen war. Eine regelmäßige Arbeitsstätte ist jede ortsfeste dauerhafte betriebliche Einrichtung des Arbeitgebers, der der Arbeitnehmer zugeordnet ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Betriebsstätte nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit immer wieder aufgesucht wird. An diesem Ort muss auch inhaltlich und qualitativ der wesentliche Teil der Arbeitsleistung erbracht werden.

Bezogen auf den Außendienstmitarbeiter führten seine lediglich zu Kontrollzwecken durchgeführten Fahrten zur Betriebsstätte des Arbeitgebers nicht zu einer dort begründeten regelmäßigen Arbeitsstätte. Der Arbeitnehmer ging seiner eigentlichen Tätigkeit außerhalb des Betriebssitzes nach. Dies belegte auch der Umstand, dass für ihn am Betriebssitz kein eingerichteter Arbeitsplatz zur Verfügung stand.

Inanspruchnahme wegen unberechtigten Steuerausweises

Auf Drängen ihres Sohnes hatte sich eine Mutter überreden lassen, auf ihren Namen einen Gewerbebetrieb anzumelden. Tatsächlich wurden die Geschäfte von ihrem Sohn und zwei weiteren Partnern getätigt, die an Unternehmen im gesamten Bundesgebiet Rechnungen für eine Veröffentlichung in einem Telefaxverzeichnis versandten.

Aufgrund einer Steuerfahndungsprüfung setzte das Finanzamt gegen die Mutter Umsatzsteuer mit rd. 2,4 Mio. € fest. Die Beteuerung der Mutter, nie an den Geschäften des Verlags beteiligt gewesen zu sein, ließ der Bundesfinanzhof nicht gelten. Wer z. B., ohne Unternehmer zu sein und ohne Lieferungen oder sonstige Leistungen auszuführen, einem Dritten mit seiner Unterschrift und seinem Stempelaufdruck versehene Blankogesäftsbriefbogen überlässt, dem sind Rechnungen des Dritten aufgrund einer Anscheinsvollmacht zuzurechnen.

Umsätze eines Imbissstands unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz, wenn der Unternehmer nur behelfsmäßige Verzehrvorrichtungen zur Verfügung stellt

Die Abgabe von Bratwürsten, Pommes frites und ähnlich standardisiert zubereiteten Speisen an einem Imbissstand unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz, wenn den Kunden nur behelfsmäßige Verzehrvorrichtungen zur Verfügung stehen. Als solche „nur behelfsmäßige Verzehrvorrichtungen“ gelten die Verkaufstheke, um den Imbissstand laufende Bretter zum Abstellen der Speisen und Stehtische. Stellt der Unternehmer jedoch auch Sitzgelegenheiten zur Verfügung, unterliegen die Umsätze dem Regelsteuersatz, soweit sie auf Speisen entfallen, die am Tisch verzehrt werden.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Veräußerung eines betrieblich genutzten PKW durch Kioskbetreiber unterliegt auch dann der Umsatzsteuer, wenn dieser den PKW ohne Umsatzsteuer erworben hatte

Veräußert ein Unternehmer, der umsatzsteuerpflichtige Leistungen ausführt, Gegenstände des Anlagevermögens, unterliegt dieser Umsatz in der Regel als sog. Hilfsgeschäft der Umsatzsteuer. Dies gilt unabhängig davon, ob der Unternehmer beim Erwerb des Gegenstands Vorsteuern abziehen konnte. Bemessungsgrundlage ist das Entgelt. Eine Ausnahme von dem Entgelt als Bemessungsgrundlage gilt im Rahmen der Differenzbesteuerung für sog. Wiederverkäufer. Bei diesen ist Bemessungsgrundlage der Betrag, um den der Verkaufspreis den Einkaufspreis übersteigt.

Voraussetzung für die Anwendung der Differenzbesteuerung ist, dass der Unternehmer den Gegenstand zum Zweck des Wiederverkaufs erworben hat und der Wiederverkauf solcher Gegenstände zur normalen Tätigkeit des Unternehmers gehört. Die Differenzbesteuerung kommt deshalb nicht zur Anwendung bei Gegenständen, die der Unternehmer vor dem Wiederverkauf unternehmerisch genutzt hat, also insbesondere nicht bei Gegenständen des Anlagevermögens. Dies gilt selbst dann, wenn der Unternehmer Gegenstände des Anlagevermögens regelmäßig wieder verkauft, wie z. B. einen betrieblich genutzten PKW.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Hinweis: Der Bundesfinanzhof hat bereits 2001 im Anschluss an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs die lange umstrittene Frage entschieden, wann bei der Entnahme eines ohne Vorsteuerabzugsberechtigung erworbenen Kfz Umsatzsteuer anfällt. Unternehmer sollten in solchen Fällen den PKW angemessene Zeit vor dem beabsichtigten Verkauf entnehmen, den Steuerberater vorher informieren und/oder dies in der Buchführung dokumentieren, damit eine umsatzsteuerfreie Entnahme möglich ist.

Anforderungen an den Inhalt einer Eigenbedarfskündigung

Eigenbedarfskündigungen von Wohnraum sind oft Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen, da Mieter häufig durch die Kündigung finanzielle oder persönliche Nachteile erleiden. Der Bundesgerichtshof hat nun die Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung konkretisiert.

Nach Auffassung des Gerichts muss der Vermieter in dem Kündigungsschreiben lediglich anführen, für wen die Wohnung benötigt wird und welches Interesse die Person an der Wohnung hat. Es ist nicht erforderlich, Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder ihm sonst bekannt sind, im Kündigungsschreiben zu wiederholen. Die Entscheidung erging in einem Rechtsstreit, in dem der Vermieter das Mietverhältnis kündigen wollte, weil die Tochter nach Beendigung eines Auslandsstudiums ihr Studium am Wohnort ihrer Eltern fortsetzen wollte und dafür die Wohnung benötigte.

Kein Schadensersatzanspruch eines Gaststättenpächters wegen Umsatzeinbußen durch gesetzliches Rauchverbot

Das gesetzliche Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten führt nicht zu einem Mangel des Pachtgegenstands. Die mit dem gesetzlichen Rauchverbot zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruht nicht auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache, sondern bezieht sich auf die Art und Weise der Betriebsführung des Pächters, sodass die Folgen des Verbots allein in dessen wirtschaftliches Risiko fallen. Der Verpächter einer Gaststätte ist nicht verpflichtet, auf Verlangen des Pächters durch bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser

einen gesetzlich zulässigen Raucherbereich einrichten kann. Eine solche Verpflichtung würde einen Mangel der Pachtsache voraussetzen, der nicht gegeben ist.

(Quelle: Urteil des Bundesgerichtshofs)