

NEWSLETTER

Ausgabe 03/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2 - 3

**Keine Anwendung der Kündigungssperre gem.
§ 577a Abs. 1a BGB, wenn Veräußerer und Erwerber
der Immobilie derselben Familie angehören**
BGH, Urteil vom 02.09.2020; VIII ZR 35/199

Wohnungseigentumsrecht

Seite 4 - 5

Videoüberwachung von Gemeinschaftseigentum
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 09.08.2019; 980b C 1/19 WEG

Maklerrecht

Seite 6 - 7

Deklaratorisches Schuldanerkenntnis der Provision
Hanseatisches Oberlandesgericht, Urteil vom 22.11.2019; 1 U 133/19

Geweberaummietrecht

Seite 8 - 9

Zur Umsatzsteuer auf Nebenkosten bei der Gewerbemiete
BGH, Urteil vom 30.09.2020; XII ZR 6/20

|

Wohnraummietrecht

Die Kündigungssperre gemäß § 577a Abs. 1a BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) findet keine Anwendung, wenn Veräußerer und Erwerber der Immobilie derselben Familie angehören. Darunter fallen auch getrenntlebende oder geschiedene Ehepartner.

BGH, Urteil vom 02.09.2020; VIII ZR 35/199

Sachverhalt:

Der Mieter hatte von dem Vater der aktuellen Vermieter im Jahr 2001 ein Einfamilienhaus angemietet. Im Jahr 2014 übertrug der Vater das Eigentum an dem Grundstück auf seinen Sohn und seine Schwiegertochter, die zu diesem Zeitpunkt bereits getrennt lebten. Im Jahr 2016 wurde die Ehe geschieden. Im Jahr 2017 kündigten die geschiedenen Eheleute als Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Der bestehende Eigenbedarf war unstreitig. Die Parteien stritten allerdings darüber, ob in dem vorliegenden Fall die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a BGB Anwendung finden würde. Die Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Entscheidungsgründe:

Auch die zugelassene Revision blieb erfolglos. Der BGH verneint die Anwendung einer Kündigungssperrfrist. Die Kündigungsbeschränkung gilt grundsätzlich auch dann, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist (§ 577a Abs. 1a Nr. 1 BGB). Diese Voraussetzungen würden zwar grundsätzlich vorliegen. Die Regelung findet allerdings keine Anwendung, wenn Veräußerer und Erwerber derselben Familie angehören. Nach Ansicht des Senates sei es dafür unerheblich, ob die Eheleute getrennt oder geschieden seien. Auch der geschiedene Ehegatte gehöre zur Familie im Sinne dieser Vorschrift. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers, soll zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden, also den privilegierten Personenkreis für die Eigenbedarfskündigung. Der BGH stellt für die Bestimmung des maßgeblichen Personenkreises auf die Wertungen der Regelung über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen ab. Darunter fallen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. Auch dem geschiedenen Ehegatten steht daher weiterhin ein Zeugnisverweigerungsrecht zu.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Eigentumsübertragungen innerhalb der weiträumig definierten Familie begründen also keinen weitreichenden Kündigungsschutz für den Mieter. In Hamburg beträgt die Sperrfrist nicht nur 3, sondern 10 Jahre.

Der BGH hat im Übrigen schon mit Urteil vom 31.03.2018, VIII ZR 104/17 entschieden, dass für die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a S. 1 BGB nicht Voraussetzung ist, dass an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet wird oder der Erwerber die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen.

Wohnungseigentumsrecht

Videoüberwachung von Gemeinschaftseigentum

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 09.08.2019; 980b C 1/19 WEG

Sachverhalt:

Die Wohnungseigentümer hatten in einer vorhergehenden Versammlung bereits beschlossen, Kellerflur und Garage durch jeweils mit Aufnahmefunktion ausgestattete Videokameras zu überwachen, um Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum und die Bewohner der Anlage abzuwehren und ggf. abzuklären. Die Geräte wurden in der Folge beschlussgemäß installiert. In einer nachfolgenden Versammlung wurde die Wartung und der Zugriff auf die Videoanlage zwei Einzeleigentümern übertragen. Sodann beschloss die Gemeinschaft, nunmehr auch das Treppenhaus im Eingangsbereich mit Blick auf Hauseingangstür und Whiteboard zu überwachen, wobei letzteres dem Aufbau eines Abschreckungspotential dienen sollte, um Hausbewohner davon abzuhalten Müll oder Sperrmüll einfach in dem Raum oder in den nicht dafür vorgesehenen Müllbehältern abzulegen. Gegen die Überwachung des Eingangsbereichs und des Müllraums erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage.

Entscheidungsgründe:

Der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums sei nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht generell unzulässig, sondern grundsätzlich zulässig, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolge und die Voraussetzungen des § 6b BDSG a.F. - jetzt § 4 BDSG - eingehalten seien. Dafür sei erforderlich, dass das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mitüberwacht würden, überwiege und dass die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trage.

Der Beschluss hinsichtlich der Überwachung des Eingangsbereichs sei bereits deshalb unwirksam, weil er keinen Überwachungszweck benenne. Auch die Überwachung des Müllraums sei rechtswidrig beschlossen worden, da eine Überwachung zur Schaffung eines "Abschreckungspotenzials", also zur Disziplinierung der Bewohner schlichtweg nicht verhältnismäßig sei, hier überwiege das Interesse des Schutzes der Privatsphäre.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Möchte eine Wohnungseigentümergeinschaft eine Videoüberwachung beschließen, ist es unausweichlich, in dem jeweiligen Beschlusstext den Zweck der Überwachung genau zu definieren. Die Überwachung sollte einem Zweck dienen, der das schutzwürdige Interesse des jeweils überwachten Eigentümers oder mitüberwachten Dritten, frei von Überwachung zu bleiben, überwiegt. In Betracht kommt insofern tatsächlich der Schutz vor Straftaten wie Sachbeschädigung, Einbruchsdiebstahl oder Körperverletzung. Der reine Disziplinierungseffekt hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung genügt hingegen nicht.

Maklerrecht

Deklaratorisches Schuldanerkenntnis der Provision

Enthält die Kaufvertragsurkunde ein Maklerlohnversprechen des Käufers und ist der Makler bei der Beurkundung anwesend, kann durch die Unterzeichnung des Kaufvertrages ein Maklervertrag zwischen dem Käufer und dem Makler zustande kommen, auch wenn das Maklerlohnversprechen im notariellen Kaufvertrag kein Vertrag zugunsten Dritter ist.

Hanseatisches OLG, Urteil vom 22.11.2019; 1 U 133/19

Sachverhalt:

Der Makler, der zugleich Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage ist und dem Verkauf einer Eigentumswohnung zustimmen muss, bietet provisionspflichtig einem Interessenten eine Eigentumswohnung in der Anlage an. Der Interessent besichtigt die Wohnung mit dem Makler und schließt einen Kaufvertrag ab. In § 11 des Kaufvertrages heißt es:

„Der Käufer bestätigt, dass dieser Vertrag durch die Vermittlung des Maklers (...) zustande gekommen ist.

Zum Verkauf der Wohnung ist gemäß Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dem Käufer ist bekannt, dass die vermittelnde Maklerfirma auch Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist und in dieser Eigenschaft dem Verkauf der Wohnung zustimmen muss.

Der Käufer erklärt, in Kenntnis der Verwalterrolle des Maklers mit diesem einen Maklervertrag geschlossen zu haben, nachdem dem Makler ein durch den Käufer zu zahlendes Vermittlungsentgelt in Höhe von 6,25 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer, mithin 9.375,00 € zusteht, fällig mit Zustandekommen dieses Kaufvertrages. Nach der getroffenen Vereinbarung ist der Verkäufer nicht provisionspflichtig. Der vermittelnden Maklerfirma ist eine Ausfertigung dieses Vertrages zu erteilen.“

In § 12 des Kaufvertrages heißt es.

„Die Wirksamkeit dieses Kaufvertrages ist abhängig von der Verwalterzustimmung. Verwalter des Wohnungseigentums ist: (...). Der Erschienene zu 3) stimmt in seiner Eigenschaft als Einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der (...) diesem Kaufvertrag vollen Umfangs zu. Dem Verwalter ist eine Ausfertigung dieses Vertrages zu erteilen“.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Der Makler verlangt die Provision vom Käufer. Der Käufer lehnt die Zahlung ab, widerruft den Maklervertrag und beruft sich im Übrigen auf Verflechtung.

Entscheidung:

Das Landgericht Hamburg gibt der Provisionsklage statt. Das OLG weist die Berufung zurück. Das OLG führt aus, dass die Provisionsforderung aus einem von den Voraussetzungen des § 652 BGB unabhängigen Provisionsversprechen mit dem rechtlichen Charakter eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gemäß § 781 BGB begründet sei. Ein Maklervertrag sei zwischen den Parteien bei Zusendung des Exposés zwar nicht zustande gekommen, da der Käufer, als ihm die Wohnung angeboten wurde, nicht darauf hingewiesen worden sei, dass der Verwalter wegen seiner, nach der Teilungserklärung sich ergebenden Zustimmungsverpflichtung, keine Maklertätigkeit erbringen konnte.

Der Käufer habe vorliegend aber im Rahmen der notariellen Beurkundung ein Provisionsversprechen in Kenntnis der die Verflechtung begründenden Umstände abgegeben, das der Makler/Verwalter durch seinen bei der Beurkundung anwesenden Geschäftsführer angenommen habe. Soweit der beklagte Käufer in § 11 Abs. 3 S. 1 des notariellen Kaufvertrages erkläre, in Kenntnis der Verwalterrolle mit dem Makler einen Maklervertrag geschlossen zu haben, liege in dieser Klausel nicht nur die Bestätigung eines in der Vergangenheit liegenden tatsächlichen Vorganges, nämlich des Abschlusses eines Maklervertrages, sondern die Bestätigung einer rechtlichen Verpflichtung, hier einer Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung eines Vermittlungsentgeltes an die Klägerin.

Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers habe der Beklagte mit Unterzeichnung des Kaufvertrages zum Ausdruck gebracht, dass er nunmehr auch in Kenntnis der Verflechtung damit einverstanden sei, der Klägerin die Provision zu schulden.

Fazit:

Die Entscheidung zeigt die Möglichkeit der Sicherstellung der Provision auf, wenn zwar der Maklervertrag zunächst wegen der unechten Verflechtung unwirksam war, wenn aber im notariellen Kaufvertrag unter Bezugnahme auf den – unwirksamen – Maklervertrag erklärt wird, dass der Käufer in diesem – unwirksamen – Maklervertrag sich zur Provisionszahlung verpflichtet habe und der Makler bei der Beurkundung anwesend ist. Ob der BGH eine solche Rechtsprechung bestätigen würde, steht allerdings offen.

Gewerberaummietrecht

Zur Umsatzsteuer auf Nebenkosten bei der Gewerbemiete

Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

BGH, Urteil vom 30.09.2020; XII ZR 6/20

Sachverhalt:

Die Vermieterin einer Gewerbeimmobilie verlangt vom Mieter die Zahlung von Umsatzsteuer auf Nebenkosten. Im Mietvertrag ist eine Miete von monatlich 10.500,00 € zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer vereinbart. Außerdem sieht der Mietvertrag vor, dass die Vermieterin Betriebs- und Nebenkosten an den Mieter weiterberechnet. Eine Aussage zur Umsatzsteuer enthält der Mietvertrag insoweit nicht. Die Vermieterin erteilte eine Nebenkostenabrechnung über Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten für das Jahr 2018. Auf die darin abgerechneten Kosten berechnete sie Umsatzsteuer. Der Mieter zahlte den Betrag aus der Abrechnung ohne den Umsatzsteueranteil. Er meint, er schulde die Umsatzsteuer nur auf die Nettomiete.

Das Landgericht Wuppertal hat den Mietvertrag so ausgelegt, dass der Mieter auch auf die Nebenkosten Umsatzsteuer schuldet.

Entscheidungsgründe:

Der BGH bestätigt die Vertragsauslegung des Landgerichts und gibt der Vermieterin Recht. Der Mieter muss auch Umsatzsteuer auf die Nebenkosten zahlen. Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses können vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt. Die Vermietung von Grundstücken unterliegt zwar grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, der Vermieter kann jedoch zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter ein Unternehmer ist und das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Hier hat die Vermieterin zur Umsatzbesteuerung der von ihr erbrachten Leistung optiert. Infolgedessen ist die Steuer auf den gesamten Umsatz entstanden, somit auf die gesamte Miete einschließlich der Nebenkosten. Dem Mieter war angesichts der Regelung im Mietvertrag bekannt, dass die Vermieterin zur Umsatzbesteuerung optiert hatte. Damit war ihm bewusst, dass er eine die Steuer ausweisende Rechnung erhält und seinerseits den Vorsteuerabzug

BREIHALDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

nutzen kann. Die Gebrauchsüberlassung an den Mieter und Aufwendungen des Vermieters, die dieser über die Nebenkosten umlegt, sind – auch umsatzsteuerlich – eine einheitliche Leistung an den Mieter, die dieser durch die Grundmiete und die Nebenkosten einheitlich vergütet. Wegen dieser Einheitlichkeit der vom Mieter zu erbringenden Leistungsentgelte (Grundmiete und Nebenkosten) stand damit zugleich fest, dass die Vermieterin auch auf die Umlage der Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten Umsatzsteuer zu entrichten und diese in ihren Rechnungen auszuweisen hatte, der Mieter also auch insoweit den Vorsteuerabzug nutzen konnte.

Fazit:

Es ist davon auszugehen, dass die Parteien die Aufwendungen der Vermieterin insgesamt gewinn- und verlustfrei auf den Mieter umlegen wollten. Dies lässt sich nur dadurch bewerkstelligen, dass der Mieter nicht nur auf die Grundmiete, sondern auch auf die Nebenkosten die darauf entfallende Umsatzsteuer tragen muss. Anderenfalls hätte die Vermieterin einen Verlust in Höhe der Umsatzsteuer, die sie abführen muss.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de