



Serviced Apartments sind größer und gemütlicher als normale Hotelzimmer – immer haben sie zumindest eine kleine Küchenzeile.

Zwischen allen Stühlen

Serviced Apartments gewinnen in jüngster Vergangenheit an Bedeutung. Wie diese rechtlich und steuerlich einzuordnen sind, ist jedoch immer am Einzelfall zu prüfen.

VON JÖRG DOMBROWSKI

Der Grund für den aktuellen Höhenflug von Serviced Apartments ist neben der gestiegenen Nachfrage der Nutzer auch die gegenüber klassischen Wohnprojekten höhere Renditerwartung. In Abhängigkeit von Art und Umfang der angebotenen Dienstleistungen sowie auch der Beherbergungszeiträume ergeben sich jedoch steuerliche sowie rechtliche Besonderheiten. Da der Begriff der Serviced Apartments nicht gesetzlich normiert ist, sollte grundsätzlich das beabsichtigte Konzept bezüglich seiner rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen geprüft werden. Je stärker die Überlassung des Apartments einem Hotel ähnelt, umso eher dürfte eine rechtliche Einordnung als Beherbergungsbetrieb anzunehmen sein.

Mix von Vertragsformen

Die Vermietung eines Serviced Apartments ist kein eigenständig geregelter Vertragstypus. Der Mietvertrag mit dem Nutzer liegt im Spannungsfeld zwischen Wohnraummiete und einer hoteltypischen Nutzung, die überwiegend als

Beherbergungsvertrag (Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 21. Februar 2008) – eine Mischung aus Miet- und Dienstleistungsvertrag angesehen wird. Ein Mietvertrag über ein Serviced Apartment muss auch im Einklang mit öffentlichem Recht stehen. Soweit nach der Baugenehmigung des Gebäudes nur eine reine Wohnnutzung zulässig ist, ist schon deshalb ein Beherbergungsbetrieb unzulässig.

Zu beachten ist, dass für einen Beherbergungsbetrieb zusätzliche öffentlich-rechtliche Anforderungen etwa beim Brand- und Lärmschutz, aber auch hinsichtlich einer Gewerbeerlaubnis gelten. Dies hat seinen Hintergrund unter anderem darin, dass ein Hotelnutzer sich in der Regel nicht in dem Gebäude auskennt und daher ein besonderes Schutzbedürfnis hat. Für den Vermieter von Serviced Apartments ist die Einordnung des Apartments als Wohnraum vorzugswürdig, um nicht mit vorgenannten Anforderungen in Konflikt zu geraten.

Soweit eine Wohnraumnutzung anzunehmen wäre, gelten die Fristen nach Paragraph 573 c Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (drei/sechs/neun Monate) sowie ein spezieller Kündigungsschutz

für den Mieter. Während bei der klassischen Wohnraummiete Abweichungen hiervon nicht zulässig sind, ist dies bei einem Gewerbemietvertrag grundsätzlich möglich. Hier sind Abweichungen von der gesetzlichen Kündigungsfrist für Gewerberräume (Paragraf 580 a Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch – sechs Monate) möglich.

Was lässt die Baugenehmigung zu?

Ob der Vertrag infolge der dem Nutzer angebotenen Dienstleistungen als Gewerberaummietvertrag einzuordnen ist oder als klassischer Wohnraummietvertrag, richtet sich nach den Regelungen des Einzelfalls. In jedem Fall ist zu prüfen, ob nach der Baugenehmigung des Gebäudes eine Nutzung über die klassische Wohnraummiete hinaus zulässig ist. Sofern und soweit dies der Fall ist, sind gegebenenfalls notwendige weitere Anforderungen insbesondere im Bereich des Brandschutzes und des Lärmschutzes zu erfüllen.

Darüber hinaus ist beachten, dass die Vermietung einer Wohnung an sich zwar keine gewerbliche Betätigung ist und keine Gewerbesteuer auslöst. Soweit in hotelähnlicher Weise Räume bereitgestellt werden und sachlich und/oder personelle Leistungen angeboten werden, die über eine reine Wohnraummiete hinausgehen, dürfte eine gewerbesteuer-auslösende gewerbliche Nutzung vorliegen. So hat der Bundesfinanzhof kurzfristige Vermietungen in vergleichbarer Weise als gewerblich angesehen. In diesem Zusammenhang hatte er klargestellt, dass ein etwaiges „Mehr an vorgehaltenen/angebotenen Diensten einer privaten, gewerbesteuerfreien Vermögensverwaltung widerspricht.“ (Bundesfinanzhof Aktenzeichen X B 42/10)

Riegel gegen Zweckentfremdung

Neben Geschäftsreisenden haben jedoch auch Touristen die Attraktivität von Serviced Apartments für sich entdeckt. Die diesbezügliche Entwicklung wird von Städten teilweise kritisch gesehen. Um der kurzfristigen Überlassung von Wohnraum entgegenzuwirken, haben in den vergangenen Jahren einige der 16 deutschen Bundesländer Wohnraumzweckentfremdungsgesetze erlassen, um eine Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken zu verhindern. Meist werden Städte oder Gemeinden ermächtigt, durch lokale Satzung festzulegen, ob ein Wohnraumangel herrscht und unter welchen Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung zur

Wohnungen mit Service

Serviced Apartments haben ihren Ursprung in Nordamerika. Sie entstanden dort bereits in den 1960er Jahren aus der Kombination von Hotel und möbliertem Apartment. Infolge der Zunahme von berufsbedingten Reisen sowie durch die Größe der USA, die das Pendeln schwieriger machte als etwa im enger besiedelten Europa, resultierte der Bedarf an Serviced Apartments. Das Konzept der Serviced Apartments basiert auf der Reduzierung dienstleistungsintensiver Bereiche und der Optimierung der Wohnatmosphäre und Fläche.

Zweckentfremdung erteilt werden kann. Zweckentfremdungen ohne Genehmigung können als Ordnungswidrigkeiten mit hohen Bußgeldern geahndet werden. Dies kann sowohl Eigentümer als auch Zwischenvermieter treffen.

Die Anmietung von Wohnungen durch gewerbliche Anbieter enthält in aller Regel zwei Elemente: den Hauptmietvertrag zur Weitervermietung an Privatnutzer und den Untermietvertrag. Der Hauptmietvertrag ist nach der aktuellen Rechtsprechung als Gewerberaummietung einzuordnen (Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 9. März 2016).

Der Untermietvertrag genügt dagegen den Voraussetzungen eines Wohnraummietvertrages, wenn die Räume zur Nutzung als Wohnung des Privatnutzers oder einer nahen Angehörigen im Sinne seines Lebensmittelpunktes vermietet werden. In Abgrenzung zu Hotels oder zum Beispiel Airbnb-Vermietungen an Touristen fordert die Rechtsprechung dafür eine Nutzungsdauer von Monaten, Jahren oder eine gewisse Regelmäßigkeit, wie etwa bei Wochenendheimfahrern (Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Juni 2014).

Ob der gewerbliche Charakter des Hauptmietvertrages eine Zweckentfremdung begründen kann, obwohl der Untermietvertrag die Kriterien der Wohnraummiete erfüllt, ist nicht höchststrichterlich entschieden. Teilweise wird vertreten, dass keine Zweckentfremdung vorliege, da die Räume letztlich Wohnzwecken dienen (Schmidt-Futterer/Blank Bürgerliches Gesetzbuch Paragraf 565 RN. 6). ■

JÖRG DOMBROWSKI IST PARTNER BEI HAUCKSCHUCHARDT
IN FRANKFURT AM MAIN.