



■ ■ HAUCKSCHUCHARDT
Real Real Estate

45 | IMMOBILIENRECHT
NEWSLETTER
1. September 2017

Instanzgerichtliche Entscheidungen in Hamburg und Bayern sehen Mietpreisbremse als unwirksam an!

AG Hamburg Altona, Urteil vom 23. Mai 2017 - 316 C 380/16 sowie AG München, Urteil vom 21. Juni 2017 - 414 C 26570/16

GEGENSTAND UND INHALT DER ENTSCHEIDUNG DES AG HAMBURG

Die Mieter verlangten von ihrem Vermieter unter Hinweis auf die für die Wohnung geltende Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung einen Teil der Nettomiete erstattet. Das AG Hamburg Altona wies die Klage ab mit der Begründung, dass ein Anspruch des Klägers nach §§ 553 g II. 3., 812 ff. BGB nicht besteht. Ein Einordnung in ein Gebiet mit einer angespannten Wohnlage liege nicht vor, da die dafür notwendige Verordnung nichtig sei. Konkret fehlte es dem Gericht an einer Begründung, warum das Gebiet, in dem sich das Mietobjekt befand in die Verordnung aufgenommen und als solches in einen "angespannten Wohnungsmarkt" eingeordnet wurde. So enthielt die Verordnung keine Feststellung auf welche Tatsachen sich die Einordnung bezieht. Infolge dieser Begründungslosigkeit wurde die Verordnung als nichtig angesehen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Das Amtsgericht Hamburg sieht die Hamburger Verordnung in Ermangelung einer Begründung des Merkmals "angespannter Wohnungsmarkt" als nichtig an. Eine entsprechende Einordnung wird gemäß den Vorgaben des BGB gefordert. Demgemäß sind Verordnungen, die die Gemeindegebiete insgesamt unter die Mietpreisbremse stellen, ohne - wie in Hessen - nach Gemeindeteilen zu unterscheiden (siehe § 556d II. 2. BGB) problematisch. Dies dürfte für alle Verordnungen, die ohne wissenschaftliche Grundlage einer Mietpreisverordnung erlassen wurden gelten.

GEGENSTAND UND INHALT DER ENTSCHEIDUNG DES AMTSGERICHTS MÜNCHEN

Mieter beehrten Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter entrichteten Miete. Hierbei beriefen sie sich auf Regelungen des Bundes zur Mietpreisbremse und die für Bayern unter anderem bezüglich der Stadt München erlassenen Rechtsverordnung über die Bereiche mit einem "angespannten Wohnungsmarkt". Die Klage wurde vom Amtsgericht München abgewiesen. Begründet wurde dies u.a. damit, dass es keine bindenden Vorschriften über die Zulässigkeit der unter § 556d BGB stehenden Mieten für München gebe. In diesem Zusammenhang wurde beanstandet, dass die Verordnung eine Überprüfung des jeweiligen Gebiets in Ermangelung entsprechender Tatsachen nicht ermögliche. So sei im folgenden Fall nicht nachvollziehbar, ob/inwieweit die Tatsachen im Einzelfall sowie nach welchem Bewertungsmaßstab durch die jeweilige Gemeinde erfüllt werden.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Nach Maßgabe der Entscheidung dürften für jede Gemeinde entsprechende Tatsachenermittlungen hinsichtlich der "angespannten Wohnungssituation" und der Miethöhe erforderlich sein. Soweit und solange in diesem Bereich Unschärfen in den Verordnungen verbleiben, dürfte mit weiteren Entscheidungen der Instanzgerichte gegen Mietpreisbremsen zu rechnen sein.

Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder Hindernisse können einen Mangel der Mietsache darstellen

OLG Dersden, Beschluss vom 1. Juni 2017 – 5 U 477/17

GEGENSTAND UND INHALT

Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeeinträchtigungen oder Hindernisse können zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 551 BGB führen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tauglichkeit der Mietsache für den vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder zumindest gemindert wird. Weitere Voraussetzung ist, dass die öffentlich-rechtlichen Gebrauchsbeschränkungen auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache und nicht auf persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters beruhen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Mieter durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen in seinem vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt sein muss. Dies ist i.d.R. nur dann der Fall, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts durch ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot untersagt hat. Zu beachten ist allerdings, dass ein möglicher Sachmangel im Einzelfall auch dann gegeben sein kann, wenn eine langwährende Unsicherheit über die Zulässigkeit der behördlichen Nutzungsuntersagung die begründete Besorgnis bewirkt das Grundstück nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzen zu können.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung steht zunächst im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung gemäß der grundsätzlich erst im Falle eines Nutzungsverbots, also der Gebrauchsentziehung, ein Minderungsrecht besteht. Zu beachten ist jedoch, dass nunmehr auch die Besorgnis bezüglich einer behördlichen Nutzungsuntersagung unter Umständen einen Mangel begründen kann. Es empfiehlt sich daher, im Zusammenhang mit in öffentlich-rechtlicher Hinsicht problematischen Nutzungen die rechtliche Situation bereits (vor Mietvertragsabschluss) zu klären und diese - soweit erforderlich - durch entsprechende Schritte, wie z.B. Nutzungsänderungsanträge zu bereinigen.

Keine Baugenehmigung für „Boardinghaus“ in reinem Wohngebiet!

VGH Bayern, Beschluss vom 17. Juni 2016 – 9 ZB 14.1092

GEGENSTAND UND INHALT

Die Eigentümer eines Einfamilienhauses beantragten bei der Bauaufsicht eine Genehmigung für die Nutzungsänderung des Hauses in ein „Boardinghaus mit drei Einheiten“. Die Genehmigung wird nicht erteilt. Das Boardinghaus ist in der konkreten Lage baurechtlich nicht zulässig. Die Zulässigkeit muss vorliegend nach § 34 Abs.1 BauGB beurteilt werden und sich mithin in die nähere Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung des Hauses vermittelt überwiegend den Eindruck einer Nutzung zu Dauerwohnzwecken und ist frei von jeglicher gewerblichen Nutzung. Die Eigenart der näheren Umgebung weist damit die charakteristischen Merkmale eines reinen Wohngebiets im Sinne der § 3 BauNVO auf. Das Boardinghaus fügt sich daher nicht ein. Die Zulassung des Boardinghauses würde vorliegend zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führen: Die Wohn- und Wochenendhäuser haben einen festen Nutzerkreis, wohingegen ein Boardinghaus von einem stets wechselnden Personenkreis genutzt wird. Das (zeitweilige) Wohnen im Erholungsraum eines Wohn- und vereinzelt Wochenendhausgebiets, darf nicht in die intensivere Feriennutzung mit ständig wechselnden Nutzern umschlagen, da dies eine erhöhte Unruhe in die wohngenutzte Umgebung bringt.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Sofern kein Bebauungsplan besteht, ist die nähere Umgebung des geplanten Vorhabens oder der beabsichtigten Nutzungsänderung näher zu betrachten. Ist die nähere Umgebung einem der in der BauNVO definierten Gebieten zuzuordnen, richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit allein nach der zulässigen Nutzungsart des jeweiligen BauNVO-Gebietes. Der Betrieb eines Boardinghauses stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die von einem ständig wechselnden Nutzerkreis geprägt ist. In reinen Wohngebieten im Sinne des § 3 BauNVO ist eine derartige Nutzung jedoch nicht zulässig.

Abstandsfläche nicht eingehalten: Kein Teilrückbau, sondern vollständiger Abriss!

VG Berlin, Urteil vom 15.03.2016 – 13 K 255.15

GEGENSTAND UND INHALT

Ein Bauherr hat eine Baugenehmigung für einen Anbau bis zur Grundstücksgrenze der Nachbarn erhalten und die Arbeiten bereits bis zum Rohbau im Wesentlichen fertiggestellt. Ein angrenzender Nachbar klagte erfolgreich gegen die erteilte Baugenehmigung. Daraufhin erließ die Bauaufsicht eine Abrissverfügung für den gesamten errichteten Anbau. Die Abrissverfügung der Bauaufsicht erfolgte rechtmäßig. Grundsätzlich ist die Bauaufsicht gehalten, den vollständigen Abriss einer die Abstandsflächen nicht einhaltenden Baulichkeit anzuordnen, sofern diese weder bautechnisch noch an den Vorstellungen des Bauherrn teilbar ist. Im Rahmen des Verfahrens wurde rechtskräftig festgestellt, dass hinter den Gebäuden des Bauherrn und der Nachbarn eine faktische Baugrenze verläuft. Der Anbau überschreitet die Baugrenze deutlich. Es handelt sich auch nicht um ein „geringfügiges Ausmaß“, da bei einer mehrstöckigen Bebauung ein nicht unbedeutender Mehrertrag an Fläche erreicht werden würde und die Ausnahme der Geringfügigkeit nur für untergeordnete Bauteile aber nicht für den (Haupt-)Baukörper gilt. Bei einer Verschiebung der Baugrenze ginge im Übrigen eine negative Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet aus. Die behaupteten hohen Kosten für die Beseitigung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Bauzustandes führen ebenfalls zu keiner anderen Beurteilung. Gegenüber einer Beseitigungsanordnung kann nicht mit Erfolg eingewandt werden, deren Befolgung verursache "unverhältnismäßig" hohe Kosten.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei Bauvorhaben empfiehlt es sich grundsätzlich, abzuwarten, ob Nachbarn oder sonstige Dritte gegen eine erteilte Baugenehmigung vorgehen. Bei einem später festgestellten Verstoß der Genehmigung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften droht ggf. der Abriss der baulichen Anlage. In den meisten Fällen ist ein Teilabriss bzw. Teilrückbau nicht möglich, sodass die gesamte bauliche Anlage wieder zu beseitigen ist. Die Abrissverfügung kann ggf. auch mit Zwangsgeld und/oder einer Ersatzvornahme verbunden sein.

Minderung: Symptomrechtsprechung zu Mängeln gilt auch im Gewerberaummietrecht!

BGH, Beschluss vom 27.07.2016 – XII ZR 59/14

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter einer Gewerbeimmobilie rügt gegenüber seinem Vermieter, dass in den Gasträumen keine Temperaturen von über 18 Grad zu erreichen waren und minderte die Miete. Der Vermieter klagt nun auf Zahlung der rückständigen Miete und beruft sich darauf, dass der Mieter nicht substantiiert vorgetragen habe. Der Vortrag des Mieters ist jedoch nicht unsubstantiiert: Der Mieter genügt bei seinem zur Verteidigung gehaltenen Sachvortrag den Substantiierungspflichten, wenn er Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, dass von der anderen Seite geltend gemachte Recht als nicht bestehend erscheinen zu lassen. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast vorliegend schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen konkreten Minderungsbetrag muss er hingegen nicht vortragen. Von dem Mieter ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen ("Mangelsymptome") hinaus die – ihm häufig gar nicht bekannte - Ursache dieser Symptome konkret bezeichnet. Der Vortrag, es seien mit der vorhandenen Heizungs- und Lüftungsanlage keine bestimmten Temperaturen erreichbar gewesen, ist bereits ausreichend, um bei erfolgreichem Nachweis von einem Sachmangel und damit einem Minderungsgrund auszugehen. Ein konkreter Sachmangel in Form einer nicht ausreichend funktionierenden Heizungsanlage, ist mithin bereits dann substantiiert vorgetragen, wenn der Mieter angibt, in welchem Zeitraum adäquate Raumtemperaturen nicht erreicht werden konnten; wie viel Grad es dann im Einzelfall waren, ist lediglich eine Quantifizierung der Gebrauchsbeeinträchtigung. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Ursachen der niedrigen Temperaturen genauer zu benennen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der Mieter muss nach der Rechtsprechung des BGH lediglich die Mangelsymptome konkret beschreiben. Darüber hinaus muss er den Mangel bzw. die Mangelursache gerade nicht in allen technischen Einzelheiten exakt darstellen. Etwaige Mangelrügen sind daher, sowohl von Mieter- als auch Vermieterseite, stets dahingehend zu prüfen, ob die Mangelsymptome ausreichend beschrieben wurden und eine Minderung damit schon ausreichend begründet werden kann.

Schönheitsreparaturklausel: Auch Gewerberäume sind zu Beginn renoviert zu übergeben!

OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016 – 2 U 45/16

GEGENSTAND UND INHALT

Vermieter und Mieter eines Gewerberaummietvertrages streiten über die Wirksamkeit der im Mietvertrag vereinbarten Regelung zu den Schönheitsreparaturen. Hiernach ist der Mieter verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit auf eigene Kosten regelmäßig vorzunehmen. Das Mietobjekt wurde dem Mieter unrenoviert übergeben. Diese Schönheitsreparaturklausel ist jedoch unwirksam! Die Klausel hält als AGB einer Inhaltskontrolle nach §§ 310, 307 BGB nicht stand. Eine entsprechende Klausel würde dazu führen, dass der Mieter ohne angemessenen Ausgleich zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren verpflichtet wäre und bei kundenfeindlichster Auslegung dazu, dass der Mieter die Flächen vorzeitig renovieren und oder ggfs. in einem besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Die hierzu bereits ergangene Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14) zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen, einer dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung, ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs, ist auf die Vermietung von Gewerberäumen zu übertragen. Dem Mieter darf ohne entsprechenden Ausgleich kein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt werden. Die Übertragbarkeit der Wohnraum-Rechtsprechung auf den Gewerberaummieter ist letztlich eine Konsequenz der strengeren Klauselkontrolle des BGH bei Schönheitsreparaturverpflichtungen im Zusammenhang mit starren Fristen und bzgl. der Endrenovierungsklauseln. Der Gewerberaummieter unterliegt in diesem Zusammenhang keiner geringeren Schutzbedürftigkeit als ein Wohnraummieter. Dass für die Wirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung im Gewerberaummietrecht der Mietgegenstand zu Mietbeginn in renoviertem Zustand übergeben werden muss, gilt im Übrigen auch dann, wenn der Mieter selbst als Vormieter diese Flächen bereits zuvor genutzt hat. Somit muss der Mieter im Rahmen seines neuen Mietvertrages (Anschlussmietvertrag) nicht die von ihm selbst im Zusammenhang mit einem anderen Mietvertrag erfolgten Gebrauchsspuren beseitigen!

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die BGH-Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln und andere mietrechtlicher Klauseln für Wohnraum wird zunehmend auch auf Gewerberaummietverträge übertragen. Insofern sind auch bei Gewerberaummietverträgen stets die Wirksamkeit der

Schönheitsreparaturklauseln und der anfängliche Zustand des Mietgegenstands zu prüfen und die BGH-Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen im Auge zu behalten.

Vermieter trägt Leerstandsrisiko!

KG, Urteil vom 06.06.2016 - 8 U 40/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Gewerberaummietvertrag enthält eine Klausel, nach der die Betriebskosten im Verhältnis der Fläche des Mieters zu den "tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt" erfolgen soll. Diese Klausel ist unwirksam. Nach den wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts gehört auch, dass der Vermieter bei der Umlegung von Betriebskosten etwaige Kosten aufgrund eines Leerstands von Flächen selbst zu tragen hat. Die Klausel, mit der das Leerstandsrisiko auf den Mieter abgewälzt wird, ist mit dem gesetzlichen Leitbild nicht vereinbar. Der Mieter wird hierdurch im Sinne des § 307 BGB unangemessen unter Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben benachteiligt.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Regelung ist unwirksam. Etwaige Kosten, die durch den Leerstand von Flächen im Objekt entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Das Leerstandsrisiko lässt sich nicht als AGB auf den Mieter übertragen.

Wer trägt das Kontaminationsrisiko im Gewerberaummietvertrag?

OLG Hamm, Urteil vom 04.05.2016 - 12 U 101/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter betreibt auf dem Grundstück des Vermieters eine Abfalldeponie. Gemäß dem Vertrag ist das Lagern und die Verwertung von Bergbaumaterialien zulässig. Nach der Rückgabe der Flächen verlangt der Vermieter Schadenersatz aufgrund der Kontaminierung der Flächen bzw. Freistellung nach § 24 BBodSchG. Das OLG weist die Klage ab. Da der Mieter zur Ablagerung der Bergbaumaterialien berechtigt war, stellt die Verunreinigung vorliegend einen vertragsgemäßen Gebrauch des Grundstücks dar. Da der Vertrag keine Regelung hinsichtlich des Kontaminationsrisiko im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung enthält, kann dieses Risiko nicht später dem Mieter überbürdet werden. Mangels anderweitiger Risikoregelung verbleibt ein etwaiger Schaden beim Vermieter.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Nutzung eines Objekts gemäß dem vertraglichen Nutzungszweck kann nicht zu einer Haftung führen, auch wenn die zulässige Nutzung risikobehaftet ist. Soll der Mieter gleichwohl haften, ist hierfür eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung erforderlich. Andernfalls trägt der Vermieter das alleinige Risiko.

Umnutzung Büro zu Wohnen – Abwehrrechte der Nachbarn?

VGH Hessen, Beschluss vom 24.11.2016 - 3 B 2515/16

GEGENSTAND UND INHALT

Ein Bürohochhaus soll zu einem Wohngebäude umgebaut werden, wogegen sich Nachbarn wehren. Die Nachbarn werden jedoch durch die Nutzungsänderung von der Büro- in eine Wohnnutzung nicht stärker beeinträchtigt als durch die vorhergehende bestandskräftig genehmigte Nutzung. Eine Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes ist auch nur dann nachbarrechtlich abstandsflächenrelevant, wenn die neue Nutzung im Verhältnis zur bisherigen Nutzung zu nachteiligeren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke bzgl. der durch die Abstandsvorschriften geschützten Belange führt. Vorliegend führt die Nutzungsänderung nach den Feststellungen des Gerichts auch nicht zu einer spürbaren Veränderung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, der Besonnung, der Belüftung, des Brandschutzes oder des Wohnfriedens.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Nutzungsänderungen und auch bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden können im Einzelfall zu nachbarrechtlich relevanten Beeinträchtigungen führen. Etwaige Nachbarn könnten sich insofern gegen die Änderungen - ggf. auch gerichtlich - zur Wehr setzen. Bei entsprechenden Vorhaben ist daher stets zu prüfen, ob durch die Änderungen die Nachbarn ggf. in deren Rechten (mehr als zuvor) beeinträchtigt werden.

Betriebskostenvorauszahlung monatelang nicht gezahlt – fristlose Kündigung!

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2016 - 29 O 407/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter eines Gewerbeobjekts leistete seit Monaten keine Betriebskostenzahlungen mehr an den Vermieter. Aufgrund des Zahlungsrückstands kündigte der Vermieter fristlos und verlangte die Räumung und Herausgabe der Flächen. Das LG Berlin gibt dem Vermieter recht! Der Vermieter war aufgrund des Zahlungsverzuges zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Nicht nur der Verzug mit den Mietzahlungen, sondern auch ein Verzug mit Betriebskostenvorauszahlungen kann einen fristlosen Kündigungsgrund des Vermieters begründen.

Ist der Mietvertrag eine Rechnung im Sinne des Steuerrechts?

LG Aachen, Urteil vom 09.03.2016 - 8 O 355/16

GEGENSTAND UND INHALT

Nach einer im Mietvertrag vereinbarten Mieterhöhung mittels Staffelmiete zahlte der Mieter lediglich die Ursprungsmiete weiter. Der Mieter berief sich darauf, von dem Vermieter keine Rechnung bzgl. der erhöhten Miete erhalten zu haben und macht ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Mit Erfolg! Ein Mieter, der die auf Miete und Betriebskosten gezahlte Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen möchte, benötigt hierfür eine Rechnung nach § 14 UStG. Der Mieter hatte auch Anspruch auf den Erhalt einer entsprechenden Dauermietrechnung. Grundsätzlich kann auch der Mietvertrag selbst eine Rechnung im Sinne des UStG darstellen. Hierzu muss der Mietvertrag jedoch alle Voraussetzungen des § 24 UStG erfüllen, insbesondere die Inrechnungstellung der Umsatzsteuer eindeutig, klar und unbedingt enthalten. Dies war hier nicht der Fall.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Sofern der Mieter Anspruch auf eine Dauermietrechnung hat, steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht zu, bis er eine solche Dauermietrechnung erhalten hat. Das Zurückbehaltungsrecht umfasst dabei nicht nur den bloßen Umsatzsteueranteil, sondern die gesamte Höhe der Zahlungsverpflichtung. Wenn der Mietvertrag steuerlich ungenau oder die steuerliche Bewertung, z.B. aufgrund von Mietänderungen, unklar ist, sollte dem Mieter sicherheitshalber eine (neue) Dauermietrechnung ausgestellt werden.

Vermietung eines Einkaufszentrums mit Sonderleistungen gewerbsteuerpflichtig?

BFH, Urteil vom 14.07.2016 - IV R 34/13

GEGENSTAND UND INHALT

Der Eigentümer eines Einkaufszentrums vermietet die einzelnen Ladeneinheiten an Gewerbetreibende. Verträge über die Instandhaltung, Reinigung, Bewachung und den laufenden Betrieb des Einkaufszentrums schließt der Vermieter mit den Mietern separat über zwei andere Gesellschaften. Weiter sind die Mieter verpflichtet, eine Werbegemeinschaft zu gründen und zu finanzieren, mit der das Centermanagement des Vermieters gezahlt wird. Trotz dieser zahlreichen Aktivitäten des Eigentümers steht die Vermietungstätigkeit im Vordergrund. Die Dienstleistungen der beiden anderen Gesellschaften des Vermieters betreffen die für die Vermietung des Einkaufszentrums notwendige Infrastruktur. Reinigung und Bewachung sind übliche Leistungen bei Vermietung eines Einkaufszentrums. Werbemaßnahmen stellen hingegen Sonderleistungen neben der Vermietung dar, stehen hier jedoch überwiegend im Interesse des Vermieters, da das Einkaufszentrum als solches beworben wird.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit liegt erst dann vor, wenn zur originären Vermietung im Einzelfall weitere Umstände hinzutreten, die im Rahmen einer Gesamtschau die eigentliche Vermietung in den Hintergrund treten lassen und somit die gesamte Tätigkeit des Vermieters eine gewerbliche Betätigung darstellt. Sofern in den Leistungen des Vermieters nicht ein eigenständiges Herantreten an den Markt zu sehen ist, wird dies im Regelfall nicht als gewerblich einzuordnen sein.

HAUCKSCHUCHARDT

Partnerschaftsgesellschaft von Steuerberatern und Rechtsanwälten mbB
Pollux - Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main, Tel: +49 (69) 90 55 88 - 212
Herr Rechtsanwalt Hans-Christian Hauck Herr Rechtsanwalt Jörg Dombrowski
hc.hauck@hauckschuchardt.com j.dombrowski@hauckschuchardt.com
www.hauckschuchardt.com