**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Mai 2021**

﻿**Zweckentfremdung**

Das **OVG Münster** hat mit Urteil vom 19.11.2020 folgendes entschieden: Die Vermietung von Wohnraum in einem Gebiet, dass durch Satzung der Gemeinde als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt ist und in dem Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf, an Personen, die sich zu einer medizinischen Behandlung in die Gemeinde begeben und die oder deren Familienangehörige diesen Wohnraum für die Dauer des behandlungsbedingten Aufenthalts als Unterkunft anbieten, ist eine Zweckentfremdung.

**Grunderwerbssteuer und Erhaltungsrücklage**

Der **Bundesfinanzhof** hat mit Urteil vom 16.9.2020 entschieden, dass der vermeintliche Anteil eines Teileigentümers an der Erhaltungsrücklage bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht mindernd zu berücksichtigen ist. Das Finanzamt setzte dem Kaufpreis entsprechend die Grunderwerbsteuer fest. Der Käufer meint, dass der Anteil an der Erhaltungsrücklage abgezogen werden müsste. Das Gericht führt aus, dass die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach Paragraph 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz die Gegenleistung, mithin der Kaufpreis ist. Dessen Aufteilung in steuerpflichtige und nicht steuerpflichtige Anteile ist geboten, sobald auch Gegenstände erfasst sind, deren Erwerb nicht der Grundsteuer unterliegt. Das ist aber bei der Erhaltungsrücklage nicht der Fall, denn sie ist Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft.

**Corona und Gewerbemiete**

Das **Kam­mer­ge­richt** hat am 01.04.2021 entschieden, dass bei einer staat­lich an­ge­ord­ne­ten voll­stän­di­gen Ge­schäfts­schlie­ßung wegen Co­ro­na (hier: ers­ter Lock­down) einen An­spruch des Mie­ters, im kon­kre­ten Fall des Be­trei­bers einer Spiel­hal­le, auf Re­du­zie­rung der Ge­wer­be­mie­te um die Hälf­te auf­grund Weg­falls der Ge­schäfts­grund­la­ge be­jaht. Eine Exis­tenz­be­dro­hung des Mie­ters müsse dabei im Ein­zel­fall nicht fest­ge­stellt wer­den. Der Beklagte ist Eigentümer eines als Spielhalle vermieteten Gewerbeobjektes. Er verlangte im Weg einer Widerklage die Zahlung der restlichen Gewerbemiete für die Monate April und Mai 2020. Das LG Berlin wies diese Widerklage mit Urteil vom 14.08.2020 (Az.: 34 O 107/20) ab. Die dagegen vom Beklagten eingelegte Berufung war nur zum Teil erfolgreich. Das KG hat entschieden, dass die Miete hier um 50% zu reduzieren sei. Zwar sei der Mietzahlungsanspruch für die Monate April und Mai 2020 nicht aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 zu verneinen, da dieses ohnehin nur bis zum 30.06.2020 geregelte Leistungsverweigerungsrecht nicht für Miet- und Pachtverträge gelte. Die Mieterin könne sich aber wegen der Schließungsanordnung des Landes Berlin auf die Störung der Geschäftsgrundlage nach § [313](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=313) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=313&X=1) BGB berufen, sodass die Miete anzupassen sei. Für den Fall der vollständigen Schließung des Geschäftsbetriebes der Mieterin – wie hier – sei die Miete um 50% zu reduzieren. Laut KG gehört zur Geschäftsgrundlage der Parteien als Vermieter und Mieterin von Geschäftsräumen auch die Vorstellung, dass es nicht zu einer Pandemie mit weitgehender Stilllegung des öffentlichen Lebens infolge pandemiebedingter Nutzungsuntersagungen und -beeinträchtigungen kommen werde. Mithin stelle das Auftreten einer Pandemie mit den entsprechenden weitreichenden staatlichen Eingriffen in das wirtschaftliche und soziale Leben eine schwerwiegende Änderung der für die Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände dar und verwirkliche damit das tatsächliche Element der Störung der Geschäftsgrundlage. Die Klägerin habe im vorliegenden Fall die vor Beginn der Covid-Pandemie angemieteten Räume aufgrund der staatlich angeordneten Schließung überhaupt nicht in der vertraglich vorgesehenen Weise für ihr Gewerbe nutzen können. Es sei zu vermuten, dass die Vertragsparteien eine Mietabsenkung für den Zeitraum einer zweimonatigen Zwangsschließung der Spielhalle vereinbart hätten, wenn sie die Beschränkungen im Zuge der Covid-Pandemie vorhergesehen hätten. Es gehe hier nicht um ein "normales" Risiko der Gebrauchstauglichkeit oder Verwendung des Mietobjekts, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben aufgrund einer Pandemie, die als Systemkrise eine Störung der Geschäftsgrundlage sei. Das mit der Störung der Geschäftsgrundlage verbundene Risiko könne daher regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden. Der aufgrund der Pandemie staatlich angeordnete Shutdown stelle einen derart tiefgreifenden, unvorhersehbaren, außerhalb der Verantwortungssphäre beider Vertragsparteien liegenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit dar, dass – unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls – die Nachteile solidarisch von beiden Vertragsparteien zu tragen seien und die Miete daher bei vollständiger Betriebsuntersagung zur Hälfte zu reduzieren sei. Dabei müsse eine konkrete Existenzbedrohung für den Mieter anhand seiner betriebswirtschaftlichen Daten nicht positiv festgestellt werden, sondern die "unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen" im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seien auch dann zu vermuten, wenn eine angeordnete Schließung einen Monat oder länger andauere.

**Berliner Mietendeckel nichtig**

Der vor mehr als einem Jahr in Kraft getretene Berliner Mietendeckel verstößt gegen das Grundgesetz. Das **Bundesverfassungsgericht** erklärte mit Beschluß vom 25.03.2021 das Berliner Gesetz für nichtig. Die konkurrierende Gesetzgebung im Mietrecht erlaube keine eigenen Länderregelungen, da der Bund von seiner Kompetenz abschließend Gebrauch gemacht habe.

**Maskenpflicht im Ladenraum**

Nach einem Urteil des **Amtsgerichts Bremen** vom 26.03.2021 darf ein La­den­in­ha­ber in sei­nen Ge­schäfts­räu­men von einem Kun­den das Tra­gen einer Mund-Nasen-Be­de­ckung ein­for­dern.Dies gilt auch dann, wenn dem Be­trof­fe­nen eine Mas­ken­un­ver­träg­lich­keit at­tes­tiert wurde. Laut Amts­ge­richt Bre­men wer­den so­ge­nann­te Mas­ken­ver­wei­ge­rer durch diese pri­vat­recht­li­che Durch­set­zung der gel­ten­den Co­ro­na-Re­geln nicht dis­kri­mi­niert und kön­nen auch keine Er­satz­an­sprü­che gel­tend ma­chen. Aus Sicht der Bremer Richter stehen dem Kunden keine Unterlassungsansprüche oder Schmerzensgeldansprüche zu. Das Personal des Marktes habe sich korrekt verhalten, als es den Mann wegen seiner fehlenden Maske des Ladens verwies. Der Umstand, dass dieser ein - nicht näher begründetes -  Attest zur Befreiung von der Maskenpflicht vorgezeigt habe, ändere daran nichts. Die Marktinhaberin könne sich wegen einer Aufforderung ihrer Mitarbeiter an den Kunden, den Laden zu verlassen und diesen zukünftig nur mit Maske zu betreten, grundsätzlich auf ihr Hausrecht berufen. Sie dürfe eine Hausordnung aufstellen, die auf die Maskenpflicht Bezug nehme. Dem AG Bremen zufolge lag durch den Supermarkt keine diskriminierende Handlung vor. Eine geistig-psychische Behinderung im Sinne des allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes liege nicht vor, da die Maskenpflicht während des Einkaufs allenfalls temporärer Natur sei. Das Gericht betonte, dass staatlicher Zwang die Bürger in allen Lebensbereichen betrifft. Selbst eine entsprechend attestierte Angststörung entbinde Betroffene nicht von Einschränkungen, ohne die ein geordnetes Zusammenleben unmöglich wäre. Die Frage der Kassiererin habe auch keinen herabwürdigenden Inhalt gehabt, da sie als sachgerechte Reaktion auf eine (verbotene) Handlung des Maskenverweigerers erfolgt sei.

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

Luithlen & v. Stackelberg

Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

Rechtsanwalt,

Thomas Luithlen

Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50

www.luithlen-stackelberg.de