**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Juni 2022**

 **2021**

**Umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen**

Der **BFH** hat mit Urteil vom 02.02.2022 entschieden, dass die vom Ver­mie­ter ge­schul­de­te Grund­steu­er, die ver­trag­lich auf den ge­wer­be­trei­ben­den Mie­ter um­ge­legt wird, ist ge­wer­be­steu­er­recht­lich dem Ge­winn zum Teil hin­zu­zu­rech­nen. Die um­ge­leg­te Grund­steu­er ge­hö­re zum Miet­zins, so der BFH.

Im Streitfall hatte die Klägerin, eine GmbH, von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Klägerin als Mieterin die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die auf die Klägerin vertraglich umgelegte Grundsteuer zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Das Finanzgericht sah das anders und gab der Klage statt. Dagegen legte das Finanzamt Revision ein. Die Revision hatte Erfolg. Der Bundesfinanzhof (Az.: III R 65/19) hat das vorinstanzliche Urteil aufgehoben. Der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen sei wirtschaftlich zu verstehen. Dazu gehörten auch vom Mieter getragene Aufwendungen, die nach dem gesetzestypischen Lastenverteilungssystem eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, aber vertraglich vom Mieter übernommen werden. Dies sei hier der Fall gewesen. Die vom Vermieter als Steuerschuldner auf den Mieter abgewälzte Grundsteuer fließe in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Die Hinzurechnung könne nicht dadurch reduziert werden, dass der Mieter Aufwendungen übernehme, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiere.

**Verhinderung einer Wohnungsbesichtigung rechtfertigt Kündigung**

Das Amtsgericht München hat mit Urteil vom 26.08.2021 entschieden, dass die wiederholte Verweigerung der Mieter Wohnungsbesichtigungen durch en neuen Eigentümer zuzulassen, die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt. Die Mieter wohnten bereits seit 2005 in einer Dreizimmerwohnung in München. Als diese verkauft werden sollte, verweigerten sie möglichen Interessenten jede Besichtigung. Aber auch so fanden sich Käufer. Diese wollten ihre neu erworbene Wohnung zumindest nach dem Erwerb anschauen und vereinbarten im Zeitraum von fünf Monaten insgesamt acht Besichtigungstermine. Keiner der Termine kam zustande. Daraufhin mahnten sie die Mieter ab und kündigten dann den Mietvertag außerordentlich. Die Kläger meinen, ihnen stehe ein Besichtigungsrecht zu, um den Zustand der Wohnung bewerten zu können. Auch die finanzierende Bank müsse diese Möglichkeit haben. Die beharrliche Weigerung stelle einen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar. Die Beklagten führten verschiedene Gründe an, warum die Besichtigungstermine nicht zustande gekommen seien. An einem Termin habe der Mieter sich auf eine Online-Schulung vorbereiten müssen. Die übrigen Termine seien zumeist an Corona-Tests, Isolationen und den Infektionsschutzbestimmungen gescheitert. Das AG München gab der Klage statt. Die Kläger könnten von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus §§ [546](https://beck-online.beck.de/?bcid=Y-100-G-BGB-P-546) Abs. 1, Abs. 2, [985](https://beck-online.beck.de/?bcid=Y-100-G-BGB-P-985) BGB verlangen. Gemäß § [543](https://beck-online.beck.de/?bcid=Y-100-G-BGB-P-543) Abs. 1 BGB könne ein Mietverhältnis von jeder Partei aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liege vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dies sei hier der Fall. Die Verweigerung des Zutritts zur Besichtigung der Wohnung durch die Kläger stelle einen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § [543](https://beck-online.beck.de/?bcid=Y-100-G-BGB-P-543) Abs. 1, 3 Satz 1 BGB dar. Für eine Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter müssten zwar grundsätzlich besondere Gründe vorliegen. Dies sei hier aber der Fall. Da die Kläger vor dem Kauf der Wohnung wegen der Verweigerung der Besichtigung durch den Beklagten keine Gelegenheit hatten, die Wohnung zu besichtigen, stehe ihnen als Erwerber der Wohnung ein Besichtigungsrecht zu.

**WEG: Verbot der Haustierhaltung und Therapiehund**

Das **Amtsgericht Konstanz** hat mit Urteil vom 10.2.2022 entschieden, dass eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach – mit der Einschränkung „soweit gesetzlich zulässig“ – das Halten von Haustieren verboten ist, angesichts des konturlosen Begriffs „Haustier“ nicht dem Bestimmtheitsgebot genügt und überdies unzulässig in den Kernbereich der Wohnungseigentümer eingreift. Das Haustierverbot ist unwirksam, weil zu unbestimmt, denn dem Begriff „Haustier“ fehlt eine klare Kontur. Auf § 833 BGB, wonach Haustiere Nutztiere sind, ist ersichtlich nicht abzustellen. Haustiere können aber nicht nur „Streicheltiere mit Fell“ wie ein Hund sein, sondern auch in Terrarien oder Aquarien gehaltenen Tiere, ebenso domestiziert Wildtiere. Auch verletzt die Gemeinschaftsordnung den Kernbereich des Wohnungseigentums ohne sachlichen Grund, dessen es bedarf, um die freie Entfaltung der Persönlichkeit einzuschränken. Die Relativierung „soweit gesetzlich zulässig“ ändert nichts daran. Entweder bedeutet sie eine (überflüssige) Selbstverständlichkeit oder sie wird im Hinblick auf die §§ 134,138,242 BGB so verstanden, dass die Verletzung dieser Vorschrift zur Unwirksamkeit des Verbotes führt.

Dieses Urteil wird kritisiert. Anders als vom Amtsgericht Konstanz angenommen liegt eine Kernbereichsverletzung nicht vor. Dies ist nur dann der Fall, wenn nicht disponible Rechte eines Wohnungseigentümers beeinträchtigt werden und eine korrespondierende Vereinbarung, wie regelmäßig in der Gemeinschaftsordnung enthalten, nicht vorliegt. Nach übereinstimmen der Rechtsauffassung in Rechtsprechung und Literatur kann aber durch Vereinbarung und mithin auch über die Gemeinschaftsordnung auf die Ausübung von Grundrechten verzichtet werden.

**Wohnraum Mietvertrag und Stellplatz Mietvertrag eine Einheit?**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 14.12.2021 festgestellt, dass beim Abschluss getrennter Mietverträge über Wohnraum und Stellplatz eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit beider Vereinbarungen spricht.

Der Vermutung kann entgegenstehen, dass sich Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück befinden. Dem stehen hier aber gewichtige Umstände entgegen. Insbesondere nimmt der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle Bezug auf den Wohnraummietvertrag. Zudem sind beide Mietverträge unter unterschiedlichen Bedingungen kündbar, da derjenige über den Stellplatz kein berechtigtes Interesse an der Kündigung voraussetzt. Die Möglichkeit der Anmietung von Stellplätzen durch Personen, die keine Wohnung in der Anlage mieten, spricht nicht gegen die rechtliche Selbstständigkeit beide Verträge. Der BGH weist darauf hin, dass aber immer der Einzelfall entscheidend ist.

**Anspruch des Mieters auf Nennung des ihn Anschwärzenden**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.2.2022 entschieden, dass das Auskunftsrecht gemäß Art. 15 Abs. 1 DSGVO durch datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter beschränkt sein kann. Dies gilt insbesondere über die Herkunft von Daten, wenn dem datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter (hier des Anschwärzenden) entgegenstehen. Für die Abwägung zwischen dem Recht des Betroffenen auf Auskunft in Form der Benennung des Hinweisgebers und dem Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers kann unter anderem die Richtigkeit oder Unrichtigkeit der vom Hinweisgeber mitgeteilten Informationen eine wichtige Rolle spielen. Das Interesse an der Geheimhaltung eines Hinweisgebers hat regelmäßig gegenüber dem Auskunftsinteresse dann zurückzustehen, wenn der Hinweisgeber wider besseren Wissens oder leichtfertig unrichtige Angaben zu personenbezogenen Daten gemacht hat.

**Mietkaution für Schäden am Gemeinschaftseigentum?**

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 26.3.2021 entschieden, dass eine Aufrechnung des Vermieters wegen eines Schadensersatzanspruches der Gemeinschaft wegen einer Beschädigung des Gemeinschaftseigentums ins Leere geht. Nach § 9a Abs. 2 WEG steht der Schadensersatzanspruch nur der rechtsfähigen Eigentümergemeinschaft zu. Der Vermieter kann gegen den Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kaution nur mit eigenen Ansprüchen aufrechnen. Ansprüche wegen einer etwaigen Beschädigung des Treppenhauses durch den Mieter oder durch die von Ihnen beauftragten Personen kann nur die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber den Mieter geltend machen. Die Treppenhauswände sind gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingendes gemeinschaftliches Eigentum.

**Ersatzanspruch des Verwalters für eigenmächtig beauftragte Instandsetzungsarbeiten**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.12.2021 entschieden, dass dem WEG Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzung- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt beziehungsweise durchführen lässt, gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu stehen kann. Der Ersatzanspruch des Verwalters ist in diesen Fällen auf Ausgleich der Werterhöhung der Wohnungseigentumsanlage gerichtet, die die von ihm veranlasst Maßnahmen bewirkt haben. Meist geht es um ersparte Aufwendungen der WEG.

**WEG: Wer kann gegen Wohnraumnutzung im Keller vorgehen?**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 28.1.2022 Entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer nicht gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter vorgehen kann, wenn das Sondereigentum entgegen einer Vereinbarung benutzt wird.

Dem Wohnungseigentümer fehlt die Prozessführungsbefugnis. Ein Anspruch aus § 14 Abs. 1 Nummer 1 WEG ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu gewiesen.

**Störung der Geschäftsgrundlage Miete in der Pandemie**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 12.1.2022 das Folgende entschieden:

Die durch die COVID-19 Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäft führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht. Bei der Prüfung, ob die Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der Pandemie-Nachteile erlangt hat.

Im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache. Dazu gehört bei gewerblichen Mietern vor allem die Chance, mit dem Mietobjektgewinne erzielen zu können. Erfüllt sich die Gewinnerwartung des Mieters aufgrund eines nachträglich eingetretenen Umstandes nicht, so verwirklicht sich damit ein typisches Risiko des gewerblichen Mieters. Das gilt auch in Fällen, in denen es durch nachträgliche gesetzgeberische oder behördliche Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs des Mieters kommt.

Beruht die enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters jedoch auf eine hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie wie einer Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum, geht dies über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinaus.

Die wirtschaftlichen Nachteile, die ein gewerblicher Mieter aufgrund der pandemiebedingten Betriebsschließung erlitten hat, beruhen nicht auf unternehmerischen Entscheidungen oder der enttäuschten Vorstellung, in den Mieträumen ein Geschäft betreiben zu können, mit dem Gewinne erwirtschaftet werden. Sie sind vielmehr Folge der umfangreichen staatlichen Eingriffe in das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben zur Bekämpfung der Pandemie, für die keine der beiden Vertragsparteien verantwortlich gemacht werden kann.

Auch wenn die mit einer pandemiebedingten Betriebsschließung verbundenen Gebrauchsbeeinträchtigungen der Mietsache nicht allein dem Verwendungsrisiko des Mieters zugeordnet werden kann, bedeutet dies aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen kann. Ob die Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag und zumutbar ist, bedarf in jedem Fall einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB). Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht. Deshalb kommt eine Vertragsanpassung dahingehend, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände die Miete für den Zeitraum der Schließung grundsätzlich, um die Hälfte herabgesetzt wird, weil das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache keine der beiden Mietvertragsparteien allein betrifft, nicht in Betracht.

Bei der vorzunehmenden Abwägung ist zunächst von Bedeutung, welche Nachteile die Mieter durch die Schließung und deren Dauer entstanden sind. Zu berücksichtigen kann auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um drohende Verluste während der Schließung zu vermindern. Da eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter staatlichen Leistungen zum Ausgleich dieser pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.

**Staatshaftung für pandemieabwehrbedingte Betriebsschließung?**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 17.3.2022 entschieden, dass es keine Staatshaftung für Betriebsschließungen gibt, die auf der Abwehr der Corona – Pandemie beruhen.

§ 56 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz und § 65 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz gewähren Gewerbetreibenden, die im Rahmen der Bekämpfung der Pandemie als infektionsrechtliche Nichtstörer durch eine auf § 28 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz gestützte flächendeckende Schutzmaßnahmen, insbesondere eine Betriebsschließung oder eine Betriebsbeschränkung, wirtschaftliche Einbußen erlitten haben, weder in unmittelbarer noch in entsprechender Anwendung noch im Wege verfassungskonformer Auslegung einen Anspruch auf Entschädigung.

Entschädigungsansprüchen aus dem allgemeinen Polizei- und Ordnungsrecht beziehungsweise aus enteignendem Eingriff steht entgegen, dass die im 12. Abschnitt des Infektionsschutzgesetzes enthaltenen Entschädigungsbestimmungen – jedenfalls für rechtmäßige Maßnahmen – eine abschließende spezialgesetzliche Regelung mit Sperrwirkung darstellen.

**Nachträgliche Reduzierung des Mieterhöhungsbegehrens**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 06.04.2022 entschieden, dass der Vermieter in einem Mieterhöhungsbegehren auch während des Zustimmungsverfahrens seine Forderung reduzieren kann, ohne dass neue Fristen in Gang gesetzt werden. Der Bundesgerichtshof hält es nur für notwendig, dass das Mieterhöhungsverlangen den formellen Anforderungen – also Schriftform und Begründung – entspricht. Dann sei bei einer Verringerung des Betrages kein erneutes Verfahren mehr erforderlich.

§ 558a Abs. 1 BGB, nach welchen das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, geht dem BGH nach den §§ 145 ff. BGB – den allgemeinen Regeln über das Zustandekommen eines Vertrages über Antrag und Annahme – vor. Wenn die Vermieterin Ihre Mieterhöhung (Antrag auf Abschluss eines Änderungsvertrages nach § 145 BGB) formell rechtmäßig geltend gemacht hat, wird ihre spätere Verringerung der Forderung nach der Nichtannahme durch die Mieter nicht als neuer Antrag gewertet. Vielmehr gelte der Erstantrag in geringerer Höhe weiter. Dies begründet der BGH mit dem Willen des Gesetzgebers. Nach § 558b Abs. 1 BGB könne ein Mieter einer Forderung auch nur zum Teil zustimmen. Diese Gesetzeslage entspreche auch den gegenseitigen Interessen, weil ein Mieter anhand der bereits formell notwendigen Begründung im ersten Erhöhungsschreiben prüfen könne, inwieweit die Mieterhöhung rechtmäßig ist.

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