

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte · Eisenheimerstraße 61 · 80687 München

Prof. Dr. Michael Hauth
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan Korensky
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Robert Biedermann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Stadtplaner

Anke Bombach
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Erik Budiner
Rechtsanwalt

Thomas J. Frank
Rechtsanwalt, Mediator

in Kooperation* mit:
Archibald Graf v. Keyserlingk
Rechtsanwalt

30. November 2016

MANDANTENINFORMATION 2/2016*

* Frühere Mandanteninformationen können Sie bei uns im Internet abrufen

Regelmäßige Information über aktuelle Rechtsprechung oder
Gesetzesänderungen im Privaten und Öffentlichen Baurecht,
Architektenrecht sowie im Gewerbemietrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großen Schritten nähern wir uns Weihnachten und dem Jahresende.
Wir hoffen, es war ein gutes Jahr für Sie und Sie können die
Weihnachtsfeiertage in Ruhe genießen und abschalten.

Wir jedenfalls haben uns über die Zusammenarbeit mit Ihnen auch im
vergangenen Jahr gefreut und hoffen auf weitere gute Zusammenarbeit
auch im neuen Jahr, für das wir Ihnen Gesundheit und Erfolg wünschen.

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte
Eisenheimerstraße 61
80687 München

Telefon: 089/54 72 75-0
Telefax: 089/54 72 90-18
E-Mail: info@php-recht.de
Internet: www.php-recht.de

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht München, PR 648
St.-Nr.: 9/148/236/40219

HypoVereinsbank München
Konto 3180051669, BLZ 700 202 70
IBAN: DE95 7002 0270 3180 0516 69
BIC: HYVEDEMMXXX

Donner & Reuschel München
Konto 247 100 000, BLZ 200 303 00
IBAN: DE81 2003 0300 0247 1000 00
BIC: CHDBDEHHXXX

*Berufliche Zusammenarbeit gemäß § 8 BORA,
Rechtsanwälte Prof. Hauth & Partner und
Rechtsanwalt Graf v. Keyserlingk haften nicht
gesamtschuldnerisch

1.

Wir hatten Sie schon in einem vorausgegangenen Mandantenbrief darauf hingewiesen, dass die Gerichte immer strenger werden bei der Prüfung der Pläne.

Uns liegen inzwischen mehrere Urteile vor, die zu einem bösen Erwachen der Bauherren und vor allem deren Architekten geführt haben:

Im einen Fall geht es um Nachbarklagen, denen die Verwaltungsgerichte stattgegeben haben, obwohl sie in der Sache völlig aussichtslos waren, allein deshalb, weil die nach der Bauvorlagenverordnung vorgeschriebenen Darstellungen nicht verwendet wurden; in anderen Fällen wurden Klagen auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids allein aus diesem Grunde abgewiesen.

Dabei haben wir festgestellt, dass die Vorgaben der jetzt geltenden BauVorlVO nicht nur in weiten Kreisen der Architektenschaft nicht umgesetzt werden; auch sehr viele Baugenehmigungsbehörden tun dies nicht, genehmigen also Baupläne, die den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung nicht entsprechen und deshalb von den Gerichten beanstandet werden.

So hat z. B. das Verwaltungsgericht München im Urteil vom 14.04.2016 darauf hingewiesen, dass vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile mit Schrägstrichen oder in der Farbe grau dargestellt werden müssen, aber nicht mehr wie bisher und in vielen Bauzeichnungen auch nach dem 1. Januar 2008 in schwarz.

Geplante bauliche Anlagen sind schraffiert darzustellen oder in der Farbe rot.

Zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile sind (wie bisher) auszuixen oder farblich gelb darzustellen.

Was uns an der ganzen Problematik am meisten verwundert, ist die Tatsache, dass eine Vielzahl von Baugenehmigungsbehörden Baupläne bearbeiten und genehmigen, die der aktuellen Bauvorlagenverordnung nicht entsprechen.

Aber dies darf für Sie kein Anlass sein, Ihre Pläne weiter so zu zeichnen, wie Sie dies vor 10 Jahren gemacht haben.

2.

Die Tatsache, dass das Abstandsflächenrecht nicht mehr zum Prüfprogramm im vereinfachten Genehmigungsverfahren gehört (und selbstverständlich

auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht geprüft wird), führt dazu - einige von Ihnen haben dies in letzter Zeit erleben müssen -, dass Sie zwar eine Baugenehmigung bekommen, Ihnen der Bau aber nach Beginn der Bauarbeiten eingestellt oder Ihnen diese Baueinstellung angedroht wird, mit der - richtigen! - Begründung, dass Ihr Bauvorhaben die Abstandsflächenvorschriften nicht einhält.

Oftmals könnte mit einem Antrag auf Abweichung nach Art. 63 BayBO geholfen werden, und zwar auch nachträglich!

Nach Art. 63 BayBO ist die Zulassung von Abweichungen ebenso wie von bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen nämlich gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Damit wird von der früheren Praxis abgewichen, wonach ein solcher Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bereits im Bauantrag und mit diesem zusammengestellt werden musste.

Die Zulassungs- bzw. Abweichungsentscheidung ist wie die Baugenehmigung ein eigenständiger Verwaltungsakt.

Wenn die Abweichung also nicht zusammen mit der Baugenehmigung beantragt und erteilt wurde, kann sie auch im Nachhinein beantragt und erteilt werden - und dann trotz der rechtskräftigen Baugenehmigung auch gesondert vom Nachbarn angegriffen werden (ebenso VGH Kassel, BauR 2016, 1914).

3.

Eine Abweichung nach Art. 63 BayBO zu erlangen, wird allerdings immer schwieriger. Uns liegen inzwischen Urteile nicht nur des Verwaltungsgerichts München, sondern auch des Verwaltungsgerichts Regensburg und vor allem des Bayer. Verwaltungsgerechtshofes vor, die inzwischen einheitlich „eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung“ verlangen.

Geht es um die Abweichung von Abstandsflächen, kann sich diese Atypik aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder dem Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben. Weitere Gründe stellen Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder topografische Besonderheiten des Geländeverlaufs dar. Dabei kann das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu unterhalten und sinnvoll zu nutzen oder bestehenden Wohnraum zu modernisieren, eine Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung rechtfertigen.

Bei einem rechteckig geschnittenem Grundstück außerhalb der Innenstadt wird es also grundsätzlich keine Abweichung mehr geben.

Denn die besonderen Interessen des Grundstückseigentümers und die Abwägung gegenüber den Interessen der Nachbarn stehen erst dann zur Diskussion, wenn die Atypik vorliegt!

4.

Heftig diskutiert wird im Augenblick die Frage, wie die zeitweise Vermietung von Wohnungen, z. B. über die bekannten Internetportale, rechtlich einzuordnen ist: Handelt es sich dabei um Wohnnutzung, um einen beherbergungsähnlichen Betrieb oder um die gewerbliche (vorübergehende) Zurverfügungstellung von Appartements und Wohnungen?

Denn je nach der Einstufung stellt sich zunächst die Frage, ob eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung notwendig ist.

Und wenn die Genehmigungspflicht zu bejahen ist, stellt sich die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit, je nach dem Gebietscharakter, in dem sich das Gebäude befindet.

Der Verwaltungsgerichtshof in Mannheim hat in seiner Entscheidung vom 19.07.2016 (BauR 2016, 1736) den Versuch gemacht, zumindest ansatzweise eine Antwort zu geben:

Der VGH meint, dass es sich bei einer solchen vorübergehenden Wochenendnutzung um eine gewerbliche Zurverfügungstellung von Appartements und Wohnungen handelt. Da es sich um eine gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eigenständige, typisierte Nutzungsart handelt, bedarf es einer Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung, da sie in einem nur als Wohngebäude genehmigten Gebäude nicht zulässig wäre.

Offen lässt der VGH, ob es sich bei diesem zeitweisen Freizeitwohnen um einen Beherbergungsbetrieb bzw. einem solchen gleichstehenden Betrieb handelt, oder um einen sonstigen Gewerbebetrieb.

Er lässt die Frage offen, weil beides gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bzw. Nr. 4 BauNVO in dem dortigen Mischgebiet zulässig waren.

Befindet sich dieses Appartement, das vorübergehend zum Zwecke des zeitweisen Wohnens gewerblich zur Verfügung gestellt wird, aber in einem reinen Wohngebiet, ist es gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1. BauNVO nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn es sich um einen „kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ handelt - was aber mit dem VGH Mannheim sehr fraglich erscheint.

Nach einem Urteil des OVG Lüneburg (BauR 2015, 630) sind Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig, weil es sich dabei weder um Wohnen i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 noch um einen

nicht störenden Gewerbebetrieb i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt noch um einen Beherbergungsbetrieb i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - insoweit anders als die herrschende Meinung (anders der Kommentar von König/Roeser/Stock, BauNVO, § 4a, Rn. 25)

In diesen beiden Gebieten wird also die Auseinandersetzung über die Zulässigkeit solch zeitweiliger Zurverfügungstellung von Wohnräumen andauern - wobei in Städten wie München noch das Problem hinzutritt, ob es sich dabei um eine (unzulässige) Zweckentfremdung von Wohnraum handelt.

PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Verjährung bei Photovoltaikanlagen

Nach wie vor nicht endgültig geklärt ist die Frage, ob die Errichtung einer Photovoltaikanlage ein Bauwerk ist. Dies ist wesentlich, da in dem einen Falle eine 5-jährige Verjährungsfrist und in dem anderen Falle eine 2-jährige Verjährungsfrist gilt.

Der 8. Senat des BGH entschied sich mit Urteil vom 09.10.2013 (NJW 2014, 845) für die 2-jährige Verjährungsfrist nach § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB bezüglich folgenden Sachverhalts: Ein Landwirt kaufte am 22.04.2004 von der dortigen Klägerin sämtliche Komponenten einer Photovoltaikanlagen. Vertragsgegenstand war nur die Lieferung der Teile, die die Klägerin ihrerseits im April 2004 bei der dortigen Beklagten erwarb und noch im April 2004 direkt von der Beklagten an den Landwirt liefern ließ, der sie in der Folgezeit auf dem vorhandenen Dach einer auf seinem Grundstück stehenden Scheune montierte. Der vereinbarte Kaufpreis wurde vom Landwirt bezahlt. Im Winter 2005/2006 kam es zu Funktionsstörungen, zum einen zurückzuführen auf einen Blitzschlag und zum anderen zurückzuführen auf Mängel einzelner Komponenten. Der Landwirt nahm seinen Vertragspartner erfolgreich in Anspruch, dieser machte im Nachgang entsprechende Ansprüche gegenüber seinem eigenen Vertragspartner geltend. Bei der Entscheidung des Falles kam es auf die Dauer der Verjährungsfrist für Mängelansprüche an. Die 5-jährige Frist für Mängelansprüche gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 2 b BGB, die für Sachen gilt, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet werden und dessen Mangelhaftigkeit verursachen, wurde mangels Vorliegens eines „Bauwerkes“ verneint. Dies mit dem Argument, dass die auf dem Scheunendach errichtete Photovoltaikanlage, zu deren Erstellung die Module dienen, mangels Verbin-

dung mit dem Erdboden selbst kein Bauwerk i. S. d. Gesetzes darstellt. Bauwerk sei alleine die Scheune, auf deren Dach die Solaranlage montiert wurde. Für die Scheune sind Solarmodule jedoch nicht verwendet worden. Sie waren weder Gegenstand von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten an der Scheune, noch sind sie für deren Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit von wesentlicher Bedeutung. Vielmehr diene die Solaranlage eigenen Zwecken, denn sie soll Strom erzeugen und den Landwirt dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle verschaffen. Die Photovoltaikanlage hat mithin keine Funktion für das Gebäude (Scheune) selbst.

Anders hingegen der 7. Senat des BGH in seinem Urteil vom 02.06.2016 (MZBau 2016, 558). In dem zu entscheidenden Fall hat die dortige Klägerin auf ihrem Grundstück eine Tennishalle betrieben. Im Jahre 2004 beauftragte sie die Beklagte mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Tennishalle. Die Anlage bestand aus 335 gerahmten Modulen, jedes Modul wog ca. 18 kg. Unterkonstruktion und Module waren so anzubringen, dass die Statik des Daches durch das Eigengewicht der Anlage nicht beeinträchtigt wird. Kabelkanäle wurden in das Innere des Daches verlegt. Die Durchdringung musste wetterbeständig und dicht sein. Nach Auftreten von Mängeln erhob die Klägerin gegen die Beklagte Klage auf Minderung des Kaufpreises. Auch hier war die Frage der Dauer der Verjährung der Mängelansprüche entscheidungserheblich. Der 7. Senat entschied, dass die Errichtung einer Photovoltaikanlage nach Werkvertragsrecht zu beurteilen ist, da Gegenstand nicht nur die Lieferung von Teilen war, sondern auch die Montage und die Funktionsfähigkeit der Anlage. Dementsprechend finde die lange Verjährungsfrist des § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB von fünf Jahren für die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Tennishalle Anwendung, wenn die Photovoltaikanlage zur dauernden Nutzung fest eingebaut wird, der Einbau eine grundlegende Erneuerung der Tennishalle darstellt, die einer Neuerichtung gleichzuachten ist und die Photovoltaikanlage der Tennishalle dient, indem sie eine Funktion für diese erfüllt. Die nachträglich errichtete Photovoltaikanlage erfüllt eine Funktion für die Tennishalle, wenn die Tennishalle aufgrund einer Funktionserweiterung zusätzlich Trägerobjekt einer Photovoltaikanlage sein soll. Unerheblich ist, dass die Photovoltaikanlage der Stromversorgung der Tennishalle nicht dient.

Beide Senate des BGH beurteilen also den Begriff „Bauwerk“ unterschiedlich.

Wirksamkeit einer insolvenzabhängigen Lösungsklausel in der VOB/B

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1. VOB/B kann der Auftraggeber den Bauvertrag u. a. kündigen, wenn der Auftragnehmer die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt hat. An eine solche Kündigung knüpft § 8 Abs. 2 Ziff. 2. VOB/B besondere Rechtsfolgen. Es sind nur die bereits ausgeführten Leistungen zu vergüten. Ein Anspruch gemäß § 649 BGB steht dem Auftragnehmer nicht zu, er kann also für die nicht erbrachten Leistungen nicht die vereinbarte Vergütung abzüglich desjenigen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt, verlangen. Zusätzlich steht dem Auftraggeber betreffend die nicht erbrachten Leistungen ein Anspruch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu. Allerdings wurde bisher heftig darüber diskutiert, ob die Regelung in § 8 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 VOB/B nicht unwirksam ist und ob die Rechtsfolgen dieser Regelung nicht gegen §§ 103, 119 InsO verstoßen. Denn gemäß § 103 Abs. 1 InsO hat der Insolvenzverwalter bei gegenseitigen Verträge, die zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Schuldner und vom anderen Teil noch nicht vollständig erfüllt sind, ein Wahlrecht, ob er die Erfüllung der wechselseitigen Vertragspflichten verlangt oder ablehnt. § 119 InsO schützt dieses Wahlrecht des Insolvenzverwalters, da nach dieser Regelung Vereinbarungen unwirksam sind, durch die die Anwendung der §§ 103 bis 118 InsO im Voraus ausgeschlossen oder beschränkt wird.

Diese Frage hat nun der BGH mit Urteil vom 07.04.2016 (NJW 2016, 1945) endgültig entschieden. Er vertritt die Auffassung, dass das in § 8 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 VOB/B vereinbarte Kündigungsrecht für den Fall des Eigeninsolvenzantrags des Auftragnehmers und auch die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B vereinbarten Rechtsfolgen des Kündigungsrechts mit den §§ 103, 119 InsO vereinbar und deshalb wirksam ist.

Das klarstellende Urteil des BGH ist insbesondere begrüßenswert, da divergierende Rechtsprechung der Oberlandesgerichte vorlag.

Praxishinweis: Das vorzitierte BGH-Urteil bezog sich ausschließlich nur auf die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit wegen eines **Eigeninsolvenzantrags** des Auftragnehmers. Äußerste Vorsicht ist hingegen betreffend eine vorzeitige Kündigung bei den in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 genannten weiteren Alternativen geboten, hier

Zahlungseinstellung des Auftragnehmers bzw. Insolvenzantrag durch den Auftraggeber oder durch andere Gläubiger.

Anforderungen an ein Ersatzvornahmeverlangen

Bei einem VOB/B-Werkvertrag haftet der Auftragnehmer bei Vorliegen eines von ihm zu vertretenden Mangels für die Kosten der Ersatzvornahme, wenn die Voraussetzung des § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B vorliegen. Danach bedarf es einer wirksamen Fristsetzung zur Mangelbeseitigung und des fruchtlosen Ablaufs dieser Frist.

In einem vom OLG Celle entschiedenen Fall (BauR 2016, 1926) verlangte der Auftraggeber vom Auftragnehmer wegen unstreitig vorhandener Mängel an den erbrachten Leistungen deren Kompletttausch unter Fristsetzung. Nachdem der Auftragnehmer einen Kompletttausch ablehnte, ließ der Auftraggeber den kompletten Austausch durch einen Drittunternehmer durchführen und verlangte die Erstattung der in diesem Zusammenhang entstandenen Mehrkosten. Im Rechtsstreit stellte sich heraus, dass zur nachhaltigen Mängelbeseitigung ein Kompletttausch nicht erforderlich gewesen wäre. Vor diesem Hintergrund wies das OLG den Erstattungsanspruch des Auftraggebers mit dem Argument ab, dass eine wirksame Fristsetzung i. S. d. § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B nicht vorliegt, wenn der Besteller z. B. einen Kompletttausch verlangt, obwohl der Auftragnehmer diesen nicht schuldet. Der Auftraggeber dürfe keine bestimmte Art der Mängelbeseitigung oder der vertragsgerechten Neuherstellung verlangen, wenn der Vertrag auch auf andere Weise erfüllt werden kann.

GEWERBEMIETRECHT / WEG-RECHT

Vermieterpfandrecht hindert nur die Räumung, nicht aber die Herausgabe der Mieträume

Kammergericht Berlin, Urteil vom 18.07.2016, Az. 8 U 234/14

In dem vom Kammergericht zu entscheidenden Fall geriet ein Mieter von Gewerberäumen mit Mietzahlungen in Verzug. Der Vermieter erklärte die fristlose Kündigung und machte sein Vermieterpfandrecht geltend. Der Mieter räumte die Mieträume nicht und gab sie auch nicht an den Vermieter heraus. Daraufhin erwirkte der Vermieter ein Räu-

mungs- und Herausgabeurteil. Für den Zeitraum bis zur Herausgabe verlangte der Vermieter Nutzungsentschädigung, die der Mieter mit dem Hinweis auf das geltend gemachte Vermieterpfandrecht ablehnte. Der Vermieter erhob daraufhin Klage auf Zahlung der Nutzungsentschädigung.

Das Kammergericht hat dem Vermieter einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung zugesprochen. Aufrechnen durfte der Mieter lediglich mit der von ihm geleisteten Kautions. Das Gericht stellte klar, dass das Geltendmachen des Vermieterpfandrechts dem Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht entgegensteht. Das Vermieterpfandrecht verhindert lediglich die vollständige Räumung des Mietobjekts, ändert aber nichts am Anspruch des Vermieters auf Herausgabe der Mietsache. Diesen Anspruch hat der Mieter aber nicht erfüllt, weil er dem Vermieter nicht sämtliche Schlüssel des Mietobjekts herausgegeben hat.

Die Entscheidung veranschaulicht sehr gut den Unterschied zwischen der Räumungspflicht einerseits und der Herausgabepflicht des Mieters andererseits. Die Ausübung des Vermieterpfandrechts betrifft dabei nur die Räumungspflicht, hat aber keinen Einfluss auf die weiterbestehende Herausgabepflicht des Mieters.

Symptomrechtsprechung zu Mietmängeln gilt auch im Gewerberaummietrecht

BGH, Beschluss vom 27.07.2016, Az. XII ZR 59/14

Mit der vorliegenden Entscheidung hat der BGH bekräftigt, dass die im Wohnraummietrecht entwickelte Symptomrechtsprechung zu Mängeln der Mietsache auch im Gewerberaummietrecht Geltung hat. Der BGH weist darauf hin, dass eine Minderung kraft Gesetzes eintritt. Der Mieter genügt seiner Darlegungslast 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 der Mieter nicht vortragen. Vom Mieter ist dem BGH folgend auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelsymptome hinaus die Ursache dieser Symptome konkret bezeichnet.

Im konkreten Fall hatte der Mieter vorgetragen, mit den vorhandenen Heizungs- und Lüftungsanlage seien für bestimmte Zeiträume keine adäquaten Raumtemperaturen zu erreichen gewesen. Dies ließ der BGH ausreichen, damit der Mieter seiner Darlegungslast genügt.

Keine Umsatzsteuer auf Wohnraumanteil im Mischmietverhältnis

OLG Celle, Beschluss vom 07.07.2016, Az. 2 U 37/16

Im vorliegenden Fall schlossen Vermieter und Mieter einen Mietvertrag über Räumlichkeiten im EG und 1. OG eines Gebäudes zur gewerblichen Nutzung. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Grundmiete für das Erdgeschoss und das 1. OG sowie die Betriebskostenvorauszahlung jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen sind.

Der Mieter nutzte sodann die Räume im Erdgeschoss gewerblich und die Räume im 1. OG als Wohnung. Ab einem bestimmten Zeitpunkt verweigerte der Mieter die Zahlung des Umsatzsteueranteils auf die Grundmiete für das 1. OG sowie auf die anteiligen Betriebskosten für das 1. OG. Der Vermieter klagte auf Zahlung des Differenzbetrags.

Das OLG Celle hat die Klage abgewiesen. Zwar liegt zivilrechtlich trotz der Nutzung des 1. OG zu Wohnzwecken ein einheitliches Mietverhältnis über Gewerberäume vor, unter anderem wegen der größeren Fläche des gewerblich genutzten Anteils der Mietfläche. Die gemischte Nutzung führt in dem einheitlichen Mietverhältnis aber nicht zu einer umsatzsteuerlichen Gleichbehandlung des gewerblich genutzten Anteils und der als Wohnung genutzten Räume im Mietobjekt. Umsatzsteuerrechtlich ist eine Aufteilung entsprechend der Nutzung vorzunehmen (§§ 9, 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG).

Nach der Entscheidung des OLG Celle hat allein der Vermieter die Folgen zu tragen, dass der Mieter einen Teil des Mietobjekts nicht gewerblich, sondern zu Wohnzwecken nutzt. Durch eine entsprechende Vertragsgestaltung hätte der Vermieter es aber in der Hand gehabt, dies zu verhindern. Deshalb war er im konkreten Fall dem Gericht zufolge auch nicht schutzwürdig. Vermietern ist bei gewerblicher Vermietung generell zu empfehlen, eine schadenersatzbewährte Verpflichtung des Mieters in den Mietvertrag aufzunehmen, das Mietobjekt durchgehend und ausschließlich für gewerbliche, umsatzsteuerpflichtige Zwecke zu nutzen.

Schönheitsreparaturen im Gewerbemietrecht

OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016, Az. 2 U 45/16

Mit der nun vorliegenden Entscheidung hat das OLG die bisherige Rechtsprechung des BGH zu Wohnraummietverträgen auf Gewerberaum ausgedehnt. Wird dem Mieter der vermietete Geschäftsraum unrenoviert übergeben und ist der Mieter gleichzeitig zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs verpflichtet, so ist diese Klausel dem OLG zufolge unwirksam. Das Gericht argumentiert, dass bei kundenfeindlichster Auslegung der Mieter verpflichtet wäre, die Flächen vorzeitig zu renovieren oder sie ggf. in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Dem Mieter dürfe ohne entsprechenden Ausgleich kein Übermaß an Renovierungspflichten auffällig werden, so das OLG. Der Entscheidung zufolge soll dies auch gelten, wenn der Mieter zuvor bereits Mieter der betreffenden Mietfläche war und diese dann im Rahmen eines Anschlussmietvertrages unrenoviert übernimmt. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Rechtsprechung des BGH zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln und anderen Klauseln für Wohnraum zunehmend auf Gewerberaummietverträge übertragen wird.

SEMINARE

Neue Wege zur Schaffung von Baurecht

Datum: 14.12.2016

Ort: Bayer. Architektenkammer, München

Referenten:

Dr. Robert Biedermann

Prof. Dr. Michael Hauth

Inhalt:

Ansiedlung komplexer Bauvorhaben und schnelles Baurecht mittels Vorhaben- und Erschließungsplan | Bebauungspläne der Innenentwicklung | (Un-)Zulässigkeit der Abschöpfung von Planungsgewinnen | Der Münchner Weg | Städtebauliche Verträge, Folgekostenverträge, Erschließungsverträge u. a. | Individuelle Fragen