



### Minderung der Grundsteuer

Die Grundsteuer kann um 25 Prozent erlassen werden, wenn bei einem bebauten Grundstück der Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist. Die Minderung darf nicht auf einem Verhalten des Steuerschuldners beruhen. Im zu entscheidenden Fall sank der Rohertrag des Grundstücks, da der Vermieter keinen neuen Mieter für sein Objekt finden konnte. Daher könne er, so das Oberverwaltungsgericht Münster, den Erlass der Grundsteuer fordern. Denn der Eigentümer habe diesen Sachverhalt nicht verschuldet, sondern sich um eine Vermietung bemüht, unter anderem durch die Beauftragung eines Maklers und durch diverse Internetanzeigen. Die zusätzliche Schaltung von Printanzeigen war nach Ansicht des Senats nicht mehr erforderlich, Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 20. März 2014, Az: 14 A 1648/12.

### Keine stillschweigende Vertragsverlängerung

Bei gewerblichen Mietverhältnissen ist der Ausschluss der stillschweigenden Vertragsverlängerung durch AGB zulässig. Nach dem Gesetz verlängert sich das Mietverhältnis automatisch, wenn der Mieter es trotz Ablauf der Mietdauer fortsetzt und der Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht. Diese Regelung darf der Vermieter formularvertraglich ausschließen. Dies sei weder eine unangemessene Benachteiligung noch eine überraschende Klausel für den Mieter, bestätigt das Kammergericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 20. Januar 2014, Az. 8 U 168/13.

### Flächenberechnung im Gewerberaummietrecht

Die Mietflächenberechnung von Gewerberäumen erfolgt aufgrund des individuell gewählten Berechnungsmodus. In dem zu entscheidenden Fall sollten in die Berechnung des Mietzinses auch anteilige Gemeinschaftsflächen einfließen. Die

Mieterin minderte die Miete unter anderem mit der Begründung, Gemeinschaftsflächen dürften mit maximal 5 Prozent angesetzt werden. Dem widersprach das Düsseldorfer Landgericht: Grundsätzlich darf der Mieter zwar davon ausgehen, dass die Kosten für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen durch die Mietzahlung abgegolten sind. Den Parteien steht es aber frei, eine Regelung zur Berechnung dieser Flächen und der Miete zu treffen. Gerade im Gewerberaummietrecht kann die Nutzung der Gemeinschaftsflächen von besonderer Bedeutung für die Attraktivität der einzelnen Geschäfte sein, so das Landgericht Düsseldorf mit Urteil vom 14. Juni 2013, Az. 15 O 323/05.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Umlage der Winterdienstkosten auf Mieter?

Bei den Kosten für den Winterdienst handelt es sich um umlagefähige Betriebskosten. Sind jedoch die Mieter aufgrund des Mietvertrages zum Winterdienst verpflichtet, ist es dem Vermieter grundsätzlich nicht möglich, einen Dritten mit diesen Aufgaben zu betrauen. Eine Umlage kann nur erfolgen, wenn die Mieter ihre Verpflichtung schuldhaft verletzt oder der kostenpflichtigen Beauftragung des Dritten zugestimmt haben. Dies entschied das Amtsgericht Steinfurt mit Urteil vom 13. Februar 2014, Az. 21 C 1668/12.

### Nebeneinander von Wohnrecht und Nießbrauch

Die Bestellung eines Wohnrechts ist auch dann möglich, wenn der Begünstigte an demselben Grundstück ein Recht zum Nießbrauch erhalten soll. Das Wohnrecht muss im Grundbuch jedoch zwingend vorrangig eingetragen werden. Der Nießbrauch gewährt dem Begünstigten das volle Nutzungsrecht an einem Grundstück. Es umfasst somit alle Rechte, die dem Inhaber des Wohnrechts (Nutzung eines bestimmten Gebäudeteils) zustehen. Das Oberlandesgericht Hamm begründete seine Entscheidung damit, dass ein Wohnrecht im Gegensatz zum Nießbrauch nicht pfändbar sei. Der Begünstigte habe somit ein schutzwürdiges Interesse, sich beide Rechte eintragen zu lassen. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 14. Mai 2013, Az. 15 W 149/13.

**Frank U. Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover