



Mischmietverhältnis: Keine Umsatzsteuer auf Wohnräume

Wird ein Teil der vermieteten Gewerberäume vom Mieter von Beginn an zu Wohnzwecken genutzt, ist das Mietverhältnis dennoch als einheitliches Gewerberaummietverhältnis zu behandeln – zumindest dann, wenn die gewerbliche Nutzung den Schwerpunkt darstellt. Auf den Wohnraumanteil fällt dennoch keine Umsatzsteuer an. Die Mieterin musste daher in dem vorliegenden Fall keine Umsatzsteuer zahlen. Denn die von den Parteien getroffene Preisabsprache „zuzüglich Mehrwertsteuer“ war hier so auszulegen, dass eine tatsächlich nicht angefallene Umsatzsteuer von der Mieterin nicht zu zahlen war. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 7. Juli 2016, Az. 2 U 37/16.

Befürchtungen genügen nicht für Rücktritt vom Mietvertrag

Wer seine Räume an eine politische Partei zur Durchführung eines Parteitages vermietet, kann nicht bloß aufgrund von befürchteten Ausschreitungen am Parteitag vom Vertrag zurücktreten. Ist in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass ein begründeter Anlass zur Annahme einer Gefährdung der eigenen Sicherheit besteht, geregelt, so genügen bloße Befürchtungen von Ausschreitungen nicht. Stattdessen müssen konkrete, auf Tatsachen gestützte Anhaltspunkte vorgebracht werden. Ebenso wenig genügen friedliche Gegendemonstrationen sowie die Befürchtung eines sogenannten „Shitstorms“. Landgericht München I, Beschluss vom 11. Mai 2016, Az. 14 O 7838/16.

Neuer Verteilungsschlüssel nur mit Zustimmung des Mieters

Will der Vermieter im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrages den Verteilungsschlüssel für die Umlage der Betriebskosten ändern, so kann er dies grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters. In der Regel vereinbaren die Vertragsparteien für die Umlage von Betriebskosten einen Verteilungsschlüssel.

Die Gesetzesnorm, nach der der Vermieter einseitig den vereinbarten Umlagemaßstab ändern kann, gilt nur im Wohnraummietrecht. Daran ändert sich auch nichts, wenn sich der Vermieter über die Deckung der Betriebskosten durch den Verteilungsschlüssel geirrt hat. Denn eine solche Kalkulation fällt in den Risikobereich des Vermieters. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 1. Dezember 2015, Az. I-24 U 64/15.

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

Nachträgliche Nebenpflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer ist auch nach Abnahme seines Werkes verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren eine Vereitelung oder Gefährdung des Vertragszwecks zu verhindern. Im vorliegenden Fall nahm der Auftraggeber eine Heizungsfirma wegen Frostschäden in der Heizungsanlage auf Schadenersatz erfolglos in Anspruch. Den Auftragnehmer treffe zwar die Nebenpflicht, die Gefährdung des Vertragszwecks auch nach dem bereits erfüllten Vertrag zu verhindern. Allerdings sei der Auftragnehmer seiner Verpflichtung ausreichend nachgekommen, da er den Auftraggeber auf die Gefahr von Frostschäden durch vorhandene Wasserablagerungen in den Heizungsrohren hingewiesen habe, so der Senat, Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 25. Februar 2015, Az. 10 U 558/14.

Freie Wahl der Bauausführung

Die Art und Weise der Bauausführung legt grundsätzlich der Auftragnehmer fest. Bei verschiedenen Ausführungsmöglichkeiten hat der Auftragnehmer daher in der Regel freie Wahl. Hier stritten die Parteien um die Bauausführung hinsichtlich der Entsorgung der Rücklaufuspension mittels Erdbecken anstelle von Saugwagen oder Mulden. Nach Ansicht des Senats könne der Auftragnehmer zwischen verschiedenen Möglichkeiten zum Auffangen und Abtransportieren der Rücklaufuspension frei wählen, da die Auslegung der Leistungsbeschreibung dieser Möglichkeit nicht entgegenstehe. Bei der Position „Erstellung einer Rücklaufuspension“ handele es sich um einen Oberbegriff, der die teurere Variante mittels Erdbecken nicht ausschließe. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 14. Oktober 2016, Az. 12 U 67/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover