



Kein Vorwegabzug der Grundsteuer

Der Vermieter von Wohnraum muss in der Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Grundstück bei der Grundsteuer keinen Vorwegabzug für die gewerblichen Einheiten vornehmen. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung ist ein Vorwegabzug nur dann notwendig, wenn durch die Gewerbenutzung erhebliche Mehrkosten entstehen. Dies ist bei der Grundsteuer nicht der Fall. Die Grundsteuer wird nicht durch die Gewerbenutzung „verursacht“. Vielmehr beruht die Grundsteuer auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde. Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Mai 2017, Az. VIII ZR 79/16.

Bei Eigentümerwechsel muss der alte Vermieter abrechnen

Ist zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels die Abrechnungsperiode bereits abgelaufen, so bleibt der frühere Vermieter gegenüber dem Mieter zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet. Derjenige, der die Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum erhalten hat, soll auch die Abrechnung erstellen, zur Rückzahlung eines Guthabens verpflichtet und zur Geltendmachung eines Nachzahlungsbetrages berechtigt sein, so der Senat. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Erwerber für die abgelaufene Periode die Vorauszahlungen nicht erhalten hat. Er müsste sich dazu an den Veräußerer wenden. Auch würde es die Abrechnung erschweren, wenn sich der Erwerber die erforderlichen Unterlagen vom Veräußerer erst beschaffen müsste. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 28. Juni 2016, Az. I-24 U 170/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Abzug ersparter Aufwendungen

Grundsätzlich muss der Mieter die vereinbarte Miete auch dann zahlen, wenn er die Mietsache gar nicht nutzt. Nutzt der Vermieter die Mietsache in einem sol-

chen Fall auf andere Weise und erlangt dadurch Vorteile, muss er allerdings diese ersparten Aufwendungen von der Miete abziehen. Dies gilt auch, wenn der Vermieter die Mietsache selbst von einem Dritten anmietet und er wegen der Verhinderung des Mieters diese Kosten einspart. Hier klagte der Vermieter auf Zahlung der vereinbarten Miete – nur mit teilweise Erfolg. Denn für den Zeitraum, in dem der Mieter die Räume nicht nutzte, konnte der Vermieter seine eigene Anmietung kostenfrei stornieren. Diese Aufwendungen sind vom Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete abzuziehen, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. März 2017, Az. 24 U 88/16.

Miete bei nicht genehmigter Spielhalle

Das Risiko, die Nutzungsgenehmigung für den im Mietobjekt geplanten Betrieb zu beschaffen, kann in einem Gewerberaummietvertrag individualvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen werden. Der Mieter war vorliegend der Ansicht, die Miete sei vollständig gemindert, da die Genehmigung nicht erteilt wurde und der Vermieter für die Nutzbarkeit der Räume verantwortlich sei. Allerdings hatten die Parteien das Risiko einer vollständigen Versagung der Genehmigung zum Betrieb einer Spielhalle dem Mieter auferlegt. Diese Vereinbarung ist wirksam, da es sich um ein Mietverhältnis über Gewerberaum handelt und die Regelung individuell vereinbart wurde, so das Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 22. Juli 2016, Az. 2 U 144/15.

Ist ausländische Gesellschaft grundbuchfähig?

Eine ausländische Gesellschaft kann nur dann unter ihrem Namen als Vormerkungsberechtigte in das Grundbuch eingetragen werden, wenn sie nach ihrem Personalstatut selbst Eigentum an Grundstücken erwerben kann. In diesem Fall kommt der Gesellschaft die materielle Grundbuchfähigkeit nach deutschem Recht zu. Das Berufungsgericht hatte im vorliegenden Fall mithin zu prüfen, ob die Gesellschaft nach italienischem Recht Eigentum erwerben kann. Da die Ermittlungen hierzu unzureichend waren, verwies der Bundesgerichtshof (BGH) die Sache zurück. BGH, Beschluss vom 9. Februar 2017, Az. ZB 166/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover