

M. B. – D e p e s c h e

Juni 2022

In dieser Ausgabe:

BGH—Minderung im Lockdown

Täuschung beim Immo-Verkauf

Kein Zutritt fristlose Kündigung

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach
Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (chem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Fristlose Kündigung bei Zutrittsverweigerung

Hat ein Mieter "Angst vor Corona", so darf das nicht dazu führen, dass gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen (hier ging es um den Einbau von Rauchmelder in der Wohnung) nicht durchgeführt werden können, weil er weder den Vermieter noch den Dienstleister für die Anbringung der Rauchmelder in die Wohnung lässt. Verweigert er den Zutritt beharrlich über ein halbes Jahr lang und helfen auch Abmahnungen nicht, so darf der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen. In dem konkreten Fall durfte der Mieter allerdings eine Frist von zwei Monaten für den Auszug in Anspruch nehmen, da er bereits 74 Jahre alt und schwerbehindert war - und außerdem bereits 16 Jahre in der Wohnung gelebt hatte. (AG Brandenburg, 31 C 32/21)


BGH—Gewerbemiete nicht pauschal zu kürzen, begründet aber eben doch!

Gewerbetreibende, die wegen behördlich angeordneter Lockdown-Maßnahmen (die mit Blick auf die Corona-Pandemie getroffen worden sind) ihr Geschäft schließen müssen (hier ging es um den Einzelhändler KiK, der im Frühjahr 2020 für einen Monat schließen musste), dürfen die Gewerbemiete für diesen Zeitraum kürzen. Die Wohnungsbau-Gesellschaft als Vermieter kann nicht die volle Miete verlangen - auch, wenn sie ebenfalls nicht für die Schließung verantwortlich war. Der Bundesgerichtshof hat hier eine Kürzung von 50 Prozent bestätigt - auf der anderen Seite dürfen solche Kürzungen auch nicht pauschal vorgenommen werden. Die Minderung müsse den Umständen angepasst sein. „Keine Seite“ trage eine Verantwortung für die Krise, so dass sich weder Vermieter noch Mieter einseitig heraushalten könnten. (BGH, XII ZR 8/21) Diverse Gerichte, auch das OLG Frankfurt hatten hierzu bisher anders entschieden. So ist diese Entscheidung richtungsweisend für viele gleich gelagerte Fälle. XXX

Täuscht der Verkäufer, so muss der dem Geld "hinterherrennen"

Kann die Käuferin eines Hauses einen Kaufvertrag anfechten und rückabwickeln, so muss der Verkäufer (der die Käuferin "arglistig getäuscht" hatte) neben dem Kaufpreis auch den Aufwand erstatten, den die Frau für einen Makler sowie für die Grunderwerbsteuer hatte. Der Verkäufer kann nicht argumentieren, sie müsse sich für die Erstattung an den Makler beziehungsweise an das Finanzamt wenden. Der getäuschten Käuferin steht es frei, an wen sie sich mit ihren Erstattungsansprüchen wende. Sie muss dann allerdings "Zug um Zug" ihre Erstattungsansprüche gegen den Makler und dem Finanzamt an den Verkäufer abtreten. (BGH, V ZR 272/19) XXX

Mit freundlicher Unterstützung des IVD
des VDIV und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung 



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

Grundsteuer mindert den Gewinn nicht

Auch, wenn ein gewerblicher Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt hat, ist sie bei der Berechnung der vom Vermieter (hier einer GmbH) zu zahlenden Gewerbesteuer dem Gewinn zuzurechnen. Die Grundsteuer wird grundsätzlich vom Eigentümer beziehungsweise dem Vermieter geschuldet. In dem konkreten Fall hatten die Mietparteien vereinbart, dass der Mieter die Grundsteuer trägt - und dafür im Gegenzug eine geringere Miete zu zahlen hatte. Zivilrechtlich kann die Grundsteuer zwar auf den Mieter überwältigt werden. Sie fließt dann aber mit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich (teilweise) dem Gewinn zuzurechnen ist. (BFH, III R 65/19)

Auch während der Pandemie muss Teilnahme an Versammlung möglich sein

Auch in Zeiten von Corona müssen alle Eigentümer einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft Zugang zu einer Versammlung haben. Besteht lediglich die Möglichkeit, dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen und ihm Weisungen zu seinem Abstimmungsverhalten zu geben, so reicht das nicht aus. Die auf einer solchen Versammlung gefassten Beschlüsse sind "nicht ordnungsgemäß" und damit anfechtbar. Das gelte insbesondere dann, wenn der Verwalter die einzige Person war, der eine Vollmacht erteilt werden konnte. (AG Oldenburg, 16 C 8/21)

Gucke Sie auch mal im Internet bei uns vorbei. Das Top Thema des Monats finden Sie mit interessanten Themen wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen viel Spaß damit! **FMB**