

# NEWSLETTER

## **Ausgabe 06/2021**

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

### **In eigener Sache**

**Seite 2**

**„Spitzenstreiter“ - Die besten Kanzleien in der  
CAPITAL (Ausgabe Juni 2021)**

### **Wohnraummietrecht**

**Seite 3 - 4**

**Darlegungs- und Beweislast des Mieters für ein  
berechtigtes Interesse an einer Untervermietung**

LG Berlin, Urteil vom 11.04.2018; 66 S 275/17

### **Geweberaummietrecht**

**Seite 5 - 6**

**Zur Umsatzsteuer auf Nebenkosten**

BGH, Urteil vom 30.09.2020; XII ZR 6/20

### **Wohnungseigentumsrecht**

**Seite 7 - 8**

**Keine Haftung des vermietenden Eigentümers bei  
Schaden des Bauteils bei fahrlässig oder  
vorsätzlicher Handlung des Mieters**

BGH, Urteil vom 18.12.2020; V ZR 193/19

### **Maklerrecht**

**Seite 9 - 10**

**Zur Höhe der Innenprovision für Anlagevermittler  
und Anlageberater**

BGH, Urteil vom 19.10.2017; III ZR 565/16

|

## In eigener Sache

Die **Capital-Ausgabe Juni 2021** mit der Top-Liste zu den besten Anwaltskanzleien für Privatmandanten Deutschlands wurde publiziert. Wir freuen uns sehr, dass unsere Kanzlei unter die drei besten Kanzleien im Norden Deutschlands und unter die 18 besten Kanzleien aus ganz Deutschland für Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Rahmen einer unabhängigen Analyse ausgezeichnet wurde.

„Gerade in diesen Zeiten ist es noch wichtiger geworden, einen Wegweiser für Privatmandanten zu schaffen, der hilft, die richtige Kanzlei für das persönliche Anlagen und die beste Beratung zu finden.“, Statista GmbH.

Die Capital-Ausgabe Juni 2021 vom 20.05.2021 ist am Kiosk und im Zeitschriftenhandel zum Preis von 8,90 € erhältlich und liegt auch in unseren Kanzleiräumen aus. Online ist der Artikel kostenpflichtig erhältlich unter [capital.de](https://www.capital.de).



### **Wohnraummietrecht**

#### **Darlegungs- und Beweislast des Mieters für ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung**

***LG Berlin, Urteil vom 11.04.2018; 66 S 275/17***

#### **Sachverhalt:**

Der Mieter bewohnte alleine eine 3-Zimmer-Wohnung in Berlin. Mit der Begründung, er könne sich die Wohnung alleine nicht mehr leisten, begehrte er von seinem Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung. Seinen Lebensunterhalt bestritt er durch gering vergütete Arbeit und Hartz IV-Leistungen. Bei der Anfrage zur Erlaubnis der Untervermietung gab er auch Namen, Anschrift und die Höhe der Untermiete seines Untermieters an. Der Vermieter gab sich mit den Angaben nicht zufrieden und verlangte u.a. einen aktuellen und zugleich vollständigen Bescheid des Jobcenters, wozu der Mieter nicht bereit war. Der Mieter erhob Klage auf Erteilung der Zustimmung. Vor Gericht legte er dann die noch zusätzlich eingeforderten Nachweise des Vermieters vor. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Vermieters wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen und die erstinstanzliche Entscheidung bestätigt.

#### **Entscheidungsgründe:**

An die Darlegung der wirtschaftlichen Interessen des Mieters seien keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Eine schwere eigene Notsituation sei nicht erforderlich. Der Vermieter habe keinen Anspruch darauf, dass der Mieter ihm zum Beweis vollständige aktuelle und aussagekräftige Unterlagen vorlegen müsse. Er müsse insbesondere nicht sämtliche Sozialdaten gegenüber seinem Vermieter offenbaren. Der Mieter müsse keine unnötigen Details offenbaren. Der Mieter könnte den Auflagen nachkommen, indem er zwar den zugrundeliegenden Einkommensbescheid vorlegt, weitere Angaben im Bescheid aber geschwärzt werden. Allein die Bescheinigung über den Erhalt von Leistungen nach Hartz IV dürfte ausreichend sein, um darzulegen, dass sich der Mieter in keiner finanziell rosigen Situation befände.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

## **Fazit:**

Das Urteil stellt keinen Freibrief für die grundsätzlich bestehende Darlegungs- und Beweislast des Mieters für ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB dar.

Vermieter sollten vor einer Ablehnung der Untervermietung aber bedenken, dass sie im Fall einer unberechtigten Ablehnung auch auf Schadensersatz wegen einer Vertragspflichtverletzung gem. § 280 BGB verklagt werden können. So hatte beispielsweise der BGH im Urteil vom 11.06.2014; VIII ZR 349/13, den klagenden Mietern einer 3-Zimmer-Wohnung, die sich aus beruflichen Gründen für mehrere Jahre in Kanada aufhielten, einen Schadensersatzanspruch für den geltend gemachten Mietausfall über mehrere Tausend Euro zugestanden, nachdem der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hatte. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Hamburg, Urteil vom 26.11.2013; 316 S 57/13, soll auch jedes höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht, ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung begründen.

### **Gewerberaummietrecht**

#### **Zur Umsatzsteuer auf Nebenkosten bei der Gewerbemiete**

Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

**BGH, Urteil vom 30.09.2020; XII ZR 6/20**

#### **Sachverhalt:**

Die Vermieterin einer Gewerbeimmobilie verlangt vom Mieter die Zahlung von Umsatzsteuer auf Nebenkosten. Im Mietvertrag ist eine Miete von monatlich 10.500,00 € zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer vereinbart. Außerdem sieht der Mietvertrag vor, dass die Vermieterin Betriebs- und Nebenkosten an den Mieter weiterberechnet. Eine Aussage zur Umsatzsteuer enthält der Mietvertrag insoweit nicht. Die Vermieterin erteilte eine Nebenkostenabrechnung über Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten für das Jahr 2018. Auf die darin abgerechneten Kosten berechnete sie Umsatzsteuer. Der Mieter zahlte den Betrag aus der Abrechnung ohne den Umsatzsteueranteil. Er meint, er schulde die Umsatzsteuer nur auf die Nettomiete.

Das Landgericht Wuppertal hat den Mietvertrag so ausgelegt, dass der Mieter auch auf die Nebenkosten Umsatzsteuer schuldet.

#### **Entscheidungsgründe:**

Der BGH bestätigt die Vertragsauslegung des Landgerichts und gibt der Vermieterin Recht. Der Mieter muss auch Umsatzsteuer auf die Nebenkosten zahlen. Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses können vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt. Die Vermietung von Grundstücken unterliegt zwar grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer, der Vermieter kann jedoch zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter ein Unternehmer ist und das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Hier hat die Vermieterin zur Umsatzbesteuerung der von ihr erbrachten Leistung optiert. Infolgedessen ist die Steuer auf den gesamten Umsatz entstanden, somit auf die gesamte Miete einschließlich der Nebenkosten. Dem Mieter war angesichts der Regelung im Mietvertrag bekannt, dass die Vermieterin zur Umsatzbesteuerung optiert hatte. Damit war ihm bewusst, dass er eine die Steuer ausweisende Rechnung erhält und seinerseits den Vorsteuerabzug

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

nutzen kann. Die Gebrauchsüberlassung an den Mieter und Aufwendungen des Vermieters, die dieser über die Nebenkosten umlegt, sind – auch umsatzsteuerlich – eine einheitliche Leistung an den Mieter, die dieser durch die Grundmiete und die Nebenkosten einheitlich vergütet. Wegen dieser Einheitlichkeit der vom Mieter zu erbringenden Leistungsentgelte (Grundmiete und Nebenkosten) stand damit zugleich fest, dass die Vermieterin auch auf die Umlage der Grundbesitzabgaben und Versicherungskosten Umsatzsteuer zu entrichten und diese in ihren Rechnungen auszuweisen hatte, der Mieter also auch insoweit den Vorsteuerabzug nutzen konnte.

## **Fazit:**

Es ist davon auszugehen, dass die Parteien die Aufwendungen der Vermieterin insgesamt gewinn- und verlustfrei auf den Mieter umlegen wollten. Dies lässt sich nur dadurch bewerkstelligen, dass der Mieter nicht nur auf die Grundmiete, sondern auch auf die Nebenkosten die darauf entfallende Umsatzsteuer tragen muss. Anderenfalls hätte die Vermieterin einen Verlust in Höhe der Umsatzsteuer, die sie abführen muss.

### **Wohnungseigentumsrecht**

Der vermietende Eigentümer haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein.

**BGH, Urteil vom 18.12.2020; V ZR 193/19**

#### **Sachverhalt:**

Ein Gebäudeversicherer verlangt nach einem Wasserschaden vom Eigentümer einer Teileigentumseinheit aus übergegangenem Recht 73.000,00 Euro. Das Gebäude besteht aus zwei Teileigentumseinheiten. In einer Einheit befindet sich ein Gastronomiebetrieb, die andere Einheit ist zum Betrieb einer Zahnarztpraxis vermietet. Im Dezember 2009 brach in der Zahnarztpraxis bei Außentemperaturen von -20 °C eine von den früheren Eigentümern verlegte Kaltwasserleitung. Dies führte zu einem Wasserschaden in der Gastronomie-Einheit. Der Gebäudeversicherer regulierte den Schaden im dortigen Sondereigentum und verlangt nun vom Eigentümer der Praxis-Einheit Erstattung. Dem Eigentümer der Gastronomie-Einheit habe ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zugestanden, der auf ihn als Versicherer übergegangen sei. Der Eigentümer der Praxis-Einheit meint, nicht er hafte für den Schaden, sondern nur der Mieter, weil der Schaden allein auf fehlende Beheizung zurückzuführen sei. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Der Eigentümer der Praxis-Einheit sei bezüglich der schadhafte Wasserleitung in wertender Betrachtung als Störer anzusehen. Er habe den Nutzen aus der Vermietung als Zahnarztpraxis gezogen und die Gefahr als Vermieter auch beherrschen können.

#### **Entscheidung:**

Der BGH hebt die Entscheidung des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück, damit dieses prüfen kann, wie genau es zu dem Schaden gekommen war. Hiervon hängt ab, ob gegen den Eigentümer der Praxis-Einheit ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB besteht.

Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ist gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grund-

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

stück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aber nicht unterbinden kann. Hierunter fallen auch Einwirkungen durch Wasser. Zudem muss der Betroffene Nachteile erleiden, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos zunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Ein solcher Anspruch kommt auch in Betracht, wenn - wie hier - ein Sonder- oder Teileigentum durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird, die vom Sonder- oder Teileigentum eines anderen Wohnungseigentümers ausgehen. Hingegen scheidet ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aus, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt wird, was hier jedoch nicht der Fall ist. Die defekte Wasserleitung war dem Sondereigentum zuzuordnen, weil sie ausschließlich die Nutzung als Zahnarztpraxis ermöglichte und weder für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich war, noch dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer diente.

Eine Haftung des Eigentümers der Praxis-Einheit setzt voraus, dass dieser als Störer anzusehen ist. Die Störereigenschaft folgt nicht allein aus dem Eigentum oder Besitz an der Einheit, von der die Einwirkung ausgeht. Vielmehr muss die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks oder der anderen Einheit wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehen. Dies muss in wertender Betrachtung im Einzelfall festgestellt werden. Wesentliche Zurechnungskriterien sind dabei u.a. die Veranlassung, die Gefahrenbeherrschung oder die Vorteilsziehung. Es kommt daher entscheidend darauf an, was den Defekt an der Wasserleitung verursacht hat. Sollte der Schaden allein auf fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten durch den Mieter zurückzuführen sein, wäre der Eigentümer der Einheit weder als mittelbarer Handlungsstörer noch als Zustandsstörer verantwortlich. Steht hingegen fest, dass das Bauteil, von dem der Schaden ausgegangen ist, nicht ordnungsgemäß beschaffen (z.B. nicht hinreichend isoliert) war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden auch dem Eigentümer zuzurechnen sein. Wenn die Verursachungsbeiträge von Eigentümer und Mieter nicht voneinander abgrenzbar sind, sind beide für den Schaden verantwortlich.

## **Fazit:**

Das Landgericht muss nun klären, ob die Leitung unzureichend isoliert war und dies den Schaden (mit-)verursacht haben könnte oder der Schaden ausschließlich auf mangelnde Beheizung durch den Mieter zurückzuführen ist. Hiernach richtet sich die Haftung des Eigentümers.



### **Maklerrecht**

#### **Zur Höhe der Innenprovision für Anlagevermittler und Anlageberater**

Anlagevermittler und Anlageberater haben den Erwerber einer der von ihnen vermittelten Kapitalanlage unaufgefordert über Vertriebsprovisionen aufzuklären, wenn diese eine Größenordnung von 15 % des von den Anlegern einzubringenden Kapitals überschreiten. In die Berechnung der Vertriebsprovisionen ist ein auf das Beteiligungskapital zu zahlendes Agio einzubeziehen.

**BGH, Urteil vom 19.10.2017; III ZR 565/16**

#### **Sachverhalt:**

Der Kläger beteiligt sich an einer Schifffondsgesellschaft und unterzeichnet eine Beitritts-erklärung, nach der seine Beteiligung 20.000,00 € zuzüglich 5 % Agio betrug. Der Kläger nimmt den Anlagevermittler wegen fehlerhafter Anlageberatung auf Schadensersatz in Anspruch. Der Kläger behauptet, eine Innenprovision von 20 % unter Berücksichtigung des Agio gezahlt zu haben. Der BGH verweist den Rechtsstreit an das OLG Celle zurück, da noch aufzuklären war, ob der Kläger einen Emissionsprospekt erhalten hatte.

#### **Entscheidung:**

Hinsichtlich der vom Kläger verletzten Aufklärungspflicht über die Höhe der Provision bestätigt der BGH seine frühere Rechtsprechung, dass ein Anlagevermittler oder -berater den Anleger unaufgefordert über die Vertriebsprovision aufzuklären habe, wenn diese eine Größenordnung von 15 % des vom Anleger einzubringenden Kapitals überschreite. Vertriebsprovisionen solchen Umfanges können Rückschlüsse auf eine geringere Werthaltigkeit und Rentabilität der Kapitalanlage eröffnen. Dies stelle einen für die Investitionsentscheidung bedeutsamen Umstand dar, so dass der Anlageinteressent hierüber informiert werden müsse. Eine umfassende Beurteilung der Werthaltigkeit der Kapitalanlage ist dem Anleger nur möglich, wenn er sowohl das - offen ausgewiesene - Agio als auch die weiteren, vom Eigenkapital zu entrichtenden Vertriebsprovisionen erfährt. Demgemäß ist das Agio bei der Ermittlung der Innenprovision mit zu berücksichtigen.

#### **Fazit:**

Im Unterschied zum Verkauf von Immobilien erwirbt der Anleger von Immobilien- oder Schifffonds Beteiligungen anhand eines umfangreichen Prospekts, der dem Anleger die für die Anlageentscheidung erforderlichen Informationen liefern soll. Der Prospekt erweckt den Anschein, dass der Preis der Anlage, abgesehen von den im den „Gesamtaufwand“ mit hinein

# BREIHOOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

genommenen einzelnen Dienstleistungen, die häufig auf Steuerersparnisse abzielen, zu den vom Veräußerer erbrachten sachlichen Leistungen in einem angemessenen Verhältnis steht. Zu den bedeutsamen Umständen für die Anlageentscheidung gehört auch die Innenprovision, die nach Rechtsprechung des BGH bei bis zu 15 % als üblich angesehen werden kann. Wird diese Höhe aber überschritten, besteht für den Anlageberater / Anlagevermittler die generelle Unterrichtungspflicht.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter  
[info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de).

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.  
Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)