

# ImmoInfo

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>MIETE UND ANDERE NUTZUNGSRECHTE .....</b>	<b>2</b>
1.1	Unwirksamkeit einer für den Mieter nicht hinreichend verständlichen Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen .....	2
1.2	Schuldhaftige Vertragsverletzung durch unzureichende Aufklärung über anfallende Betriebskosten; Anfechtung des Mietvertrags und Schadensersatz .....	2
1.3	Keine Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen bei gewerblichen Mietverhältnissen.....	3
1.4	Schriftform bei Unterschrift für GmbH bei Unterzeichnung durch einen Nichtgeschäftsführer.....	3
1.5	Schriftform des Mietvertrages bei Umstellung der Mietzahlung von quartalsweise auf monatlich .....	4
<b>2</b>	<b>AUF PARAGRAPHEN GEBAUT - PRIVATES UND ÖFFENTLICHES BAURECHT.....</b>	<b>4</b>
2.1	Erstattungsfähigkeit der Kosten von Privatgutachten im Bauprozess .....	4
2.2	Zum Begriff des Einkaufszentrums .....	5
2.3	Bestimmtheit und „Etikettenschwindel“ im Bauordnungsrecht .....	5
2.4	Erweiterung eines Pflegeheims im unbeplanten Bereich.....	6
2.5	Falschbezeichnung beim Grundstückskauf.....	7
2.6	Eigentum bei verschachtelt errichteten Gebäuden, die sich auf angrenzenden Grundstücken befinden, und Anwendbarkeit des § 906 BGBz.....	7
<b>3</b>	<b>STEUERN UND KEIN ENDE .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundsteuererlass bei strukturell bedingter Ertragsminderung.....	8
<b>4</b>	<b>KOPIEN .....</b>	<b>10</b>

## Miete und andere Nutzungsrechte

### Unwirksamkeit einer für den Mieter nicht hinreichend verständlichen Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen

BGH, Urteil vom 5. März 2008 – VIII ZR 95/05 – noch nicht veröffentlicht

*„Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, nach welcher der Mieter in regelmäßigen Abständen Schönheitsreparaturen durchzuführen hat und bei Beendigung des Mietverhältnisses angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen hat, ist unwirksam.“*

Nach dem Gesetz obliegt die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Vermieter. Üblicherweise wird diese Pflicht jedoch formularvertraglich vom Vermieter auf den Mieter abgewälzt. Der Bundesgerichtshof hatte sich in einer Vielzahl von Entscheidungen in der Vergangenheit mit der Wirksamkeit solcher Formulklauseln zu befassen. In der vorliegenden Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof über die Wirksamkeit einer so genannten „Quotenabgeltungsklausel“ für Schönheitsreparaturen in einem Wohnraummietvertrag zu entscheiden. Konkret ging es um folgende Klausel:

*„Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen – vgl. § 8 Ziff. 2 – befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle – vgl. § 8 Ziff. 2 – vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter.“*

In § 8 Ziff. 2 war vorgesehen, dass der Mieter Schönheitsreparaturen ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen

Räumlichkeiten spätestens nach sieben Jahren zu tätigen hat. Der Bundesgerichtshof hat die Quotenabgeltungsklausel im vorliegenden Fall wegen mangelnder Transparenz für unwirksam erachtet. Die Klausel ist deswegen nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden kann, was unter einem „angelaufenen Renovierungsintervall“ zu verstehen ist und wie der für die konkrete Berechnung der Abgeltungsquote maßgebliche Intervall ermittelt werden soll.

In der Vergangenheit wurden solche Klauseln bereits für wirksam erachtet, wobei darauf zu achten ist, dass der Mieter ein Wahlrecht erhält, ob der die Quote zahlen will oder die Schönheitsreparaturen durchführt. In der Praxis ist jedoch nach dieser Entscheidung darauf zu achten, dass für den Mieter klar und verständlich formuliert wird, wie die Entschädigung nach der Quotenregelung zu berechnen ist.

### Schuldhafte Vertragsverletzung durch unzureichende Aufklärung über anfallende Betriebskosten; Anfechtung des Mietvertrags und Schadensersatz

Kammergericht Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007 – 8 O 208/06 – ZMR 2007, 963

*„Aus dem Gang der Verhandlung über den Abschluss eines Mietvertrages können sich für den späteren Vermieter Aufklärungspflichten dahingehend ergeben, den Mieter konkret über die zu erwartende Höhe von Betriebskosten aufzuklären. Bedient sich der Vermieter dabei eines Maklers als Erfüllungsgehilfen, kann er sich später auf eine Unkenntnis des Maklers von den tatsächlichen Betriebskosten berufen.“*

Steht dem Mieter aufgrund der Verletzung von Aufklärungspflichten über die Höhe von tatsächlich anfallenden Betriebskosten ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Mieter zu, so kann dieser (Freistellungs-)Anspruch unmittelbar der Forderung auf Betriebskostennachzahlung entgegengehalten werden.“

Das Kammergericht hat im vorliegenden Fall eine schuldhafte Vertragsverletzung bejaht, da Umstände, die einen Vertrauensstatbestand bzw. eine Aufklärungspflicht begründen, vorgelegen hätten und bereits die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten mehr als das Doppelte der mietvertraglich verlangten Vorauszahlung ausmachten. Ist also die Differenz zwischen den vereinbarten Vorauszahlungen und den tatsächlich anfallenden Betriebskosten (insbesondere unter Berücksichtigung der verbrauchsunabhängigen Kosten) sehr hoch, so setzt sich der Vermieter einem Schadensersatzrisiko aus, soweit er nicht bei den Mietvertragsverhandlungen auf diese Differenz hinweist.

### Keine Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen bei gewerblichen Mietverhältnissen

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. Oktober 2007 – 24 U 94/07, NZM 2008, Seite 167 f.

*„Die Frist des § 556 III 3 BGB gilt nicht im Gewerberaummietrecht.“*

Für Wohnungsmietverhältnisse bestimmt § 556 Abs. 3 BGB, dass der Vermieter binnen zwölf Monaten nach Ende eines Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten gegenüber dem Mieter abzurechnen hat. Nach Ablauf der zwölf Monate sind etwaige Nachforderungen durch den Vermieter grundsätzlich ausgeschlossen. In der Rechtsprechung und der Literatur ist umstritten, ob diese zwölfmonatige Ausschlussfrist auch für gewerbliche Mietverhältnisse Anwendung findet. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf ist die Regelung nicht auf gewerbliche Mietverhältnisse anwendbar.

Für die Praxis kann gleichwohl nur die Empfehlung ausgesprochen werden, über die Betriebskosten binnen zwölf Monaten abzurechnen, um Mietern keine Angriffsfläche für etwaige Einwände zu bieten. Zum einen hat der Bundesgerichtshof über diese Fragestellung noch nicht entschieden, zum anderen wenden Mieter häufig auch Verwirkung gegen eine „verspätete“ Nebenkostenabrechnung ein. Dem lässt sich nur durch eine rechtzeitige Nebenkostenabrechnung vorbeugen.

### Schriftform bei Unterschrift für GmbH bei Unterzeichnung durch einen Nichtgeschäftsführer

BGH, Urteil vom 19. September 2007 – XII ZR 121/05 – NZM 2007, Seite 837

1. *Zur Wahrung der Schriftform eines Mietvertrages mit einer GmbH als alleiniger Mieterin oder Vermieterin ist es nicht erforderlich, dass die auf deren Seite geleistete Unterschrift mit einem die Vertretung kennzeichnenden Zusatz versehen wird.*
2. *Dies gilt auch dann, wenn die GmbH satzungsgemäß von zwei Geschäftsführern gemeinsam vertreten wird, die Unterschrift in der für die GmbH vorgesehenen Unterschriftenzeile aber (hier: mit dem Zusatz „i.V.“) von einem Dritten stammt. Ob dieser hierzu bevollmächtigt war oder als vollmachtloser Vertreter unterzeichnet hat, ist eine Frage des Zustandekommens des Vertrages, nicht der Wahrung seiner Form.“*

Während der Bundesgerichtshof bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts einen Schriftformverstoß annimmt, wenn die Unterzeichnung eines Mietvertrages durch einen von mehreren Gesellschaftern ohne einen Vertretungszusatz erfolgt, ist ein solcher Vertretungszusatz nach Ansicht des Bundesgerichtshofes bei einer GmbH nicht erforderlich.

Dies gilt nach der vorliegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofes selbst dann, wenn der Mietvertrag nicht von dem oder den Geschäftsführern einer GmbH unterzeichnet wurde. Unterzeichnet ein Dritter ohne Vertretungsmacht dem Mietvertrag, also ein vollmachtloser Vertreter, liegt kein Schriftformmangel vor, sondern es ist vielmehr die Frage zu stellen, ob der Mietvertrag überhaupt wirksam zustande gekommen ist. In vielen solcher Fälle wird allerdings die Gesellschaft den Mietvertrag durch Vollzug des Mietvertrages (z.B. durch Zahlung der Mieten) stillschweigend genehmigt haben (so auch in dem entschiedenen Fall).

## Schriftform des Mietvertrages bei Umstellung der Mietzahlung von quartalsweise auf monatlich

BGH, Urteil vom 19. Juli 2007 – XII ZR 198/05 – NZM 2008, 84

„Regeln die Parteien die Fälligkeit des Mietzinses abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen, gehört diese Vereinbarung zu den wesentlichen Vertragsbedingungen und bedarf der Schriftform.“

Anders als in vorstehendem Fall, in dem der Bundesgerichtshof den Anwendungsbereich des Schriftformerfordernisses eingeschränkt hat, zeigt der vorliegende Fall deutlich, wie vorsichtig auch bei kleinsten nachträglichen Änderungen des Mietvertrages im Hinblick auf das Schriftformerfordernis vorgegangen werden muss.

Die Mietvertragsparteien hatten in dem entschiedenen Fall zunächst eine quartalsweise Mietzahlung vereinbart und später nachträglich – ohne schriftliche Vereinbarung – auf monatliche Zahlung umgestellt. Allein diese Umstellung auf monatliche Mietzahlung hat der Bundesgerichtshof als nicht nur unerhebliche Änderung der wesentlichen Vertragsbedingungen eingestuft, die der Schriftform bedurft hätte, so dass der Mietvertrag nunmehr mit gesetzlicher Frist kündbar ist.

Bei nachträglichen Änderungen von Mietverträgen – selbstverständlich aber auch bereits beim Abschluss – sollte daher unbedingt darauf Wert gelegt werden, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben.

## AUF PARAGRAPHEN GEBAUT – PRIVATES UND ÖFFENTLICHES BAURECHT

### Erstattungsfähigkeit der Kosten von Privatgutachten im Bauprozess

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 26. März 2007 – 510 W 7/07 – IBR 2008, 62

- „1. Vor Prozessbeginn erstattete Gutachten sind ausnahmsweise erstattungsfähig, soweit die angefallenen Kosten mit einem konkreten, bevorstehenden Rechtsstreit in einer unmittelbaren Beziehung stehen, also prozessbezogen waren. Das eingeholte Privatgutachten muss damit den Streitgegenstand des Bauprozesses betreffen.
2. Die Kosten eines während des Rechtsstreits eingeholten, prozessbegleitenden Gutachtens können ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt der Waffengleichheit erstattungsfähig sein, wenn dadurch die fachunkundige Partei erst in die Lage versetzt wird, die bei der Gegenseite bestehende Sachkenntnis ausgleichen zu können.“

Die Klägerin nahm die Beklagte auf Zahlung von Werklohn für die Erstellung eines Reihenhauses in Anspruch, wobei sie behauptete, dass das Werk abnahmefähig sei. Zur Vorbereitung der Rechtsverteidigung hatte die Beklagte mehrere Privatgutachten in Auftrag gegeben und den Privatgutachter auch noch während des Prozesses zu Rate gezogen. Nach Beendigung des Verfahrens durch Rücknahme der Klage entschied die erste Instanz, dass die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen habe, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob hierzu auch die Kosten für die Einholung der Privatgutachten zu zählen sind.

Das Gericht hat der Beklagten die insoweit entstandenen Kosten zugesprochen und diese als erstattungsfähig angesehen, da die Kosten zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig gewesen seien. Vor Prozessbeginn erstattete Gutachten sind ausnahmsweise erstattungsfähig, soweit die angefallenen Kosten mit einem konkreten, bevorstehenden Rechtsstreit in einer unmittelbaren Beziehung stehen, also prozessbezogen waren. Die Notwendigkeit zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung bestimmt sich danach, ob eine verständige und wirtschaftlich vernünftige Partei diese Maßnahme als sachdienlich ansehen durfte.

Die Entscheidung befindet sich auf einer Linie mit der Rechtsprechung des Bun-

desgerichtshofes zur Erstattung von Privatgutachten. In der Praxis ist zu berücksichtigen, dass es sich insoweit um Ausnahmen handelt, im konkreten Fall also besondere Gründe vorgetragen werden müssen, die eine Erstattungsfähigkeit von Privatgutachten rechtfertigen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob bei der Partei, die die Kosten erstattet haben möchte, entsprechende Sachkunde vorhanden ist.

### Zum Begriff des Einkaufszentrums

BVerwG, Beschluss vom 12. Juli 2007, Az.: 4 B 29/07 – BeckRS 2007, 25103

*„Ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Eine gemeinsame Verwaltung des Gewerbeparks oder eine gemeinsame Werbung sind keine zwingenden Merkmale.“*

Die Beschwerdeführer beantragten einen Bauvorbescheid für einen Verkaufsmarkt im unbeplanten Innenbereich. Der Komplex sollte mehrere Gebäude mit verschiedenen Fachmärkten umfassen. Die Gebäude sollten mit einem Verbindungsgang miteinander vernetzt werden. Des weiteren sollte eine „räumliche Mitte“ für den gesamten Komplex geschaffen werden und es sollte gemeinsame Stellplätze geben. Allerdings war keine gemeinsame Werbung oder eine gemeinsame Verwaltung für den Gewerbepark vorgesehen.

Die Vorinstanz hatte die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Einkaufszentrums als erfüllt angesehen und den Antrag in dem unbeplanten Innenbereich abschlägig beschieden. Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte diese Auffassung. Damit hält es einerseits seine bisherige Definition des Einkaufszentrums aus seinem Urteil vom 1. August 2002 (BVwG 4 C 5.01) aufrecht. Andererseits konkretisierte es, dass die im früheren Urteil genannten Merkmale einer gemeinsamen Werbung und Verwaltung nur beispielhaft seien. Besondere Bedeutung habe das äußere Erscheinungsbild der Anlage. Bei einer

baulichen Verbindung und gemeinschaftlicher Nutzung von Flächen kann somit eine Kooperation von Einzelhandelsläden zur Einordnung als Einkaufszentrum führen, ohne dass es einer Werbegemeinschaft oder einer gemeinsamen Verwaltung bedarf. Dies ist bei der Bauplanung rechtzeitig zu bedenken.

### Bestimmtheit und „Etikettenschwindel“ im Bauordnungsrecht

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. September 2007 – 10 A 4372/05 – BauR 2008, 81

1. *Eine Baugenehmigung ist unbestimmt, wenn sich weder aus dem Bauschein noch aus den mit Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauunterlagen Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen.*
2. *Ein Etikettenschwindel liegt vor, wenn ein Bauvorhaben mit seinem Nutzungszweck unzulässig ist und deshalb eine zulässige Nutzung vorgeschoben wird.“*

In dem vorliegenden Verfahren hatte der Beigeladene zunächst erfolglos die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Produktionshalle in „Zimmerei und Lager Sanitärteile“ beantragt. Auf seinen erneuten Antrag wurde ihm die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in „Holz- und Leimbau (ökologisches Bauen) sowie Lager Sanitärteile“ genehmigt. Das Oberverwaltungsgericht hat die Rechtswidrigkeit dieser Baugenehmigung bestätigt. Die Baugenehmigung sei unbestimmt, außerdem stelle sie einen „Etikettenschwindel“ dar.

Das Gericht macht vorliegend deutlich, dass sich aus einer Baugenehmigung Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen müssen. Der Bauherr müsse die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen und ein Drittbetroffener das Maß der für ihn aus der Baugenehmigung erwachsenen Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können.

Diesen Anforderungen hielt die angegriffene Baugenehmigung nicht stand. Nach Ansicht des Gerichts ließ sich nicht

feststellen, welche gewerbliche Tätigkeit durch die Baugenehmigung letztlich erlaubt sein soll. Das Gericht hat zudem ausdrücklich hervorgehoben, dass eine pauschale Bezugnahme in der Baugenehmigung auf ein Gutachten zu Geräuschprognosen nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz genüge. Die generelle Bezugnahme auf den Inhalt eines Gutachtens könne nicht zu einem eindeutig bestimmbar und damit vollstreckungsfähigen Regelungsinhalt führen. Ein pauschaler Verweis auf ein Lärmgutachten sei nicht geeignet, einen Lärmkonflikt wirksam zu lösen.

Das Gericht hat zudem die Ansicht bestätigt, dass die Baugenehmigung einen „Etikettenschwindel“ darstelle. Ein solcher liege vor, wenn ein Bauvorhaben mit seinem Nutzungszweck unzulässig ist und deshalb eine zulässige Nutzung vorgeschoben wird. In dem vorliegenden Verfahren wurde deutlich, dass der Beigeladene stets den Betrieb einer Zimmerei beabsichtigt hatte. Diese Nutzung hatte der Beigeladene zunächst auch beantragt. Er hatte diesen Antrag aber in der Folgezeit zurückgenommen, weil die Beklagte der Auffassung war, dass diese Art der Nutzung nicht genehmigungsfähig sei. Das Gericht konnte aber einen qualitativen Unterschied in der Betriebsbeschreibung des früheren Antrages und des Antrages für die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht erkennen und ging daher vorliegend von einem Etikettenschwindel aus. Zur Begründung führte es aus, dass sich beide Betriebsbeschreibungen bis auf die Vermeidung des Begriffes „Zimmerei“ jeweils mit den gleichen Produktionsvorgängen unter Zuhilfenahme der gleichen Maschinen befassten.

### **Erweiterung eines Pflegeheims im unbeplanten Bereich**

BVerwG, Beschluss vom 21. Juni 2007 – 4 B 8.07 – IBR 2007, 649, Volltext: [www.bverwg.de](http://www.bverwg.de)

„1. Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

2. Wenn ein bestehendes Gebäude im Hinblick auf ein prägendes Maßkriterium – hier die Grundfläche – erheblich geändert wird, ist die Frage, ob sich das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, hinsichtlich der die städtebaulichen Wirkung prägenden Maßkriterien neu aufgeworfen.“

In dem vorliegenden Verfahren hatte das Gericht zu entscheiden, ob sich der Umbau und die Erweiterung eines Pflegeheims mit Erweiterung der Grundfläche in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt und damit genehmigungsfähig ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Frage verneint und die Baurechtswidrigkeit der geplanten Erweiterung des Pflegeheims bestätigt.

Das Gericht führt zwar aus, dass es im Hinblick auf den Maßstab für die weitere Bebauung nicht nur auf die Bebauung außerhalb des Baugrundstückes, sondern auch auf das auf dem Baugrundstück selbst bereits vorhandene Gebäude ankomme.

Maßgeblich sei aber die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Es müsse daher vorrangig auf diejenigen Maßkriterien abgestellt werden, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck komme. Vorliegend hatte die Vorinstanz die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschosshöhe und die Höhe der den Rahmen bildenden Gebäude als prägend angesehen. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht nicht beanstandet.

Entscheidend war für das Gericht, dass das erweiterte Pflegeheim eine deutlich größere flächenmäßige Ausdehnung habe. Nach Auffassung des Oberverwaltungsgericht würde das Vorhaben des Klägers bodenschutzrechtliche Spannungen hervorrufen, weil auf dem Vorhabengrundstück die Baumasse unter Verlust von Freiflächen im Grenzbereich zum Nachbargrundstück massiv anwachsen und dort zu einer sowohl in der Höhe als auch der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führen würde.

## Falschbezeichnung beim Grundstückskauf

Entscheidung des BGH vom  
18. Januar 2008 – V ZR 174/06 – noch  
nicht veröffentlicht

- „1. Beschreiben die Parteien das verkaufte Anwesen im Kaufvertrag versehentlich mit einer Grundstücksbezeichnung, die nur einen Teil des Anwesens umfasst, ist nach den Grundsätzen der *falsa demonstratio* auch die übrige Fläche des Anwesens mitverkauft (Fortführung von Senat, Urteil v. 7. Dezember 2001, V ZR 65/01, NJW 2002, 1038).
2. Die Eigentumsverschaffungspflicht des Verkäufers ist auch dann hinreichend bestimmt, wenn die verkaufte Teilfläche in der Örtlichkeit eindeutig bestimmt ist und die Parteien ihre verbindliche Festlegung der Durchführung des Vertrages überlassen haben (Bestätigung von Senat, BGHZ 150, 334).“

Die Parteien besichtigten als möglichen Kaufgegenstand ein Anwesen, das aus einem Bürogebäude und einer parkähnlichen Gartenanlage besteht. Die Parteien betrachteten das Grundstück u.a. vom Dach des Bürogebäudes. Von dort wurde das Grundstück optisch durch die Gartenanlage von dem Nachbargrundstück abgetrennt. Die Parteien kamen überein, dass die Klägerin das Gebäude sowie die Gartenanlage erwerben sollte. Im Kaufvertrag wurde das Grundstück mit seiner Grundbuchbezeichnung angegeben. Bei einer späteren Vermessung des Nachbargrundstücks anlässlich dessen Verkaufs fiel auf, dass versehentlich auch ca. 1000 m<sup>2</sup> dieses Nachbargrundstücks als Gartenanlage mitbepflanzt wurden. Die Beklagte weigerte sich, der Klägerin die betroffene Teilfläche zu verschaffen. Die Klägerin erwarb sie deshalb selbst. Sie verlangt von der Beklagten den Ersatz der Erwerbskosten samt Zinsen. Der BGH hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben.

Die fehlerhafte Bezeichnung des Grundstücks stellt eine unschädliche versehentliche Falschbezeichnung (*falsa demonstratio*) dar, da feststeht dass die Parteien mehr verkaufen bzw. erwerben wollten,

als beurkundet. Auch bei formgebundenen Geschäften gilt nicht das Beurkundete, sondern das wirklich Gewollte. Der Senat führt hier seine Rechtsprechung fort, nach der es unschädlich ist, wenn im Kaufvertrag mehr bezeichnet ist, als verkauft werden soll. Dies gelte auch für den - hier vorliegenden - umgekehrten Fall, dass weniger genannt ist, als wirklich gewollt war. Insbesondere müsse bei einer versehentlichen Falschbezeichnung entgegen den generellen Voraussetzungen für formbedürftige Rechtsgeschäfte das wirklich Gewollte auch keinen andeutungsweisen Niederschlag in der Urkunde gefunden haben. Ausreichend sei vielmehr, dass das objektiv Erklärte den Formerfordernissen genügt.

Unschädlich sei zudem, dass die zu verkaufende Teilfläche zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses noch nicht vermessen gewesen sei. Maßgeblich sei, dass der Inhalt der Leistungspflicht der Verkäuferin hinreichend sicher bestimmt werden könne. Dies könne im Einzelfall auch durch einen nicht maßstabsgerechten, dem Kaufvertrag anliegenden Plan sicher gestellt werden, wenn die Parteien die verbindliche Festlegung entweder der Durchführung des Vertrages oder einem Dritten überlassen wollten. Voraussetzung sei nur, dass eindeutig sei, was verkauft werden solle. Vorliegend reiche die Begrenzung durch Bewuchs und Zaun.

## Eigentum bei verschachtelt errichteten Gebäuden, die sich auf angrenzenden Grundstücken befinden, und Anwendbarkeit des § 906 BGB

Entscheidung des BGH vom  
15. Februar 2008 – V ZR 222/06 –  
noch nicht veröffentlicht

- „1. Wurden zwei Grundstücke in der Weise bebaut, dass einzelne Geschosse der beiden aufstehenden Gebäude zum Teil in das jeweilige Nachbargrundstück hineinragen (verschachtelte Bauweise), und bildet jedes Geschoss bei natürlich-wirtschaftlicher Betrachtung insgesamt eine Einheit mit einem der beiden Gebäude, sind die übergebauten Räume wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem das Gebäude

*steht, welchem das Geschoss zuzuordnen ist (Fortführung von BGHZ 102, 311 und Urteil vom 10. Oktober 2003, V ZR 96/03, WM 2004, 1340).*

2. *Wurden zwei Grundstücke in verschachtelter Bauweise gebaut, ist § 906 BGB insoweit entsprechend anwendbar, als es um die Beeinträchtigung der Nutzung von Räumen des einen Eigentümers auf seinem Grundstück geht, die auf Einwirkungen beruhen, welche von auf demselben Grundstück liegenden Räumen, die eigentumsrechtlich dem anderen Grundstück zuzurechnen sind, ausgehen.“*

Die Parteien haben aufgrund eines zwischen ihnen vereinbarten wechselseitigen Überbaurechts auf angrenzenden Grundstücken verschachtelt Gebäude errichtet. Die Beklagte errichtete teils auf dem ihr, teils auf dem dem Kläger gehörenden Flurstück ein Gebäude. In diesem befanden sich u.a. Maschinenräume, die für den auf ihrem Grundstück befindlichen Supermarkt erforderlich waren. Später errichtete der Kläger Wohnungen, die sich zum Teil über diesen Räumlichkeiten befanden. Der Kläger begehrt im Hinblick auf die von den Maschinenräumen ausgehenden Geräusche von der Beklagten Lärmschutzmaßnahmen.

Bevor das Gericht zu der Frage, ob ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht, Stellung nehmen konnte, musste es klären, in wessen Eigentum der jeweilige Überbau stand. Insoweit hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der zwischen § 93 BGB und § 94 BGB bestehende Widerspruch - § 93 BGB stellt die Gebäudeeinheit, § 94 BGB die Bindung des Gebäudes an das Grundstückseigentum in den Vordergrund - zugunsten des Grundsatzes der Gebäudeeinheit aufzulösen sei. Nach diesem seien wirtschaftliche Werte möglichst zu erhalten. Deshalb seien Teile eines Gebäudes, die in ein anderes Grundstück hineinragen, eigentumsrechtlich dem Gebäude zuzurechnen, dem die Räume wirtschaftlichen zuzuordnen sind.

Darüber hinaus musste der Senat entscheiden, ob § 906 BGB, der Duldungspflichten

für angrenzende Grundstücke regelt, auch in Fällen ohne Grenzüberschreitung Anwendung finden kann. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass § 906 BGB in Fällen verschachtelter Bauweise auch ohne eine die Grundstücksgrenze überschreitende Einwirkung Anwendung finden kann. Die Situation sei rechtlich und tatsächlich mit den Fällen der Grenzüberschreitung vergleichbar, da es nicht darauf ankommen könne, ob die Eigentumstrennung vertikal oder horizontal erfolge.

## STEUERN UND KEIN ENDE

### Grundsteuererlass bei strukturell bedingter Ertragsminderung

BFH, Urteil vom 24. Oktober 2007 – II R 5/05 – DStR 2007, Seite 2323 ff.

- „1. *Eine Ertragsminderung, die das nach § 33 Absatz 1 Satz 1 GrStG erforderliche Ausmaß erreicht, führt auch dann zu einem Grundsteuererlass, wenn sie strukturell bedingt und nicht nur vorübergehender Natur ist.*
2. *Bei bebauten Grundstücken i.S. des § 33 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG ist für die Berechnung der Ertragsminderung zunächst danach zu unterscheiden, ob die von der Ertragsminderung betroffenen Räume/Raumeinheiten zu Beginn des Erlasszeitraums leer standen oder – wenn auch verbilligt – vermietet waren.*
3. *Bei zu diesem Zeitpunkt leer stehenden Räumen bildet die übliche Miete die Bezugsgröße, an der die Ertragsminderung zu messen ist. Bei den vermieteten Räumen bildet die vereinbarte Miete diese Bezugsgröße, solange die Miete nicht um mehr als 20 v.H. von der üblichen Miete abweicht.*
4. *Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand bedingt, hat sie der Steuerpflichtige nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat.“*



In dem diesem Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt hatte eine vermögensverwaltende KG 1994 auf einem eigenen Grundstück ein Bürogebäude errichtet, um es im Folgenden vollständig an verschiedene Mietparteien zu vermieten. Das Grundstück ist zum 1. Januar 1995 im Ertragswertverfahren als Geschäftsgrundstück bewertet worden. Die KG beantragte im März 1999, die Grundsteuer 1998 in Höhe eines Teilbetrags zu erlassen, da das Gebäude teilweise leer stand und die vermieteten Flächen hinter der ortsüblichen Miete weit zurückblieben. Das Finanzamt lehnte den beantragten Erlass ab und begründete seine Entscheidung damit, dass die Leerstände und niedrigen Mieten nicht durch atypische Umstände, sondern strukturell bedingt und darüber hinaus nicht nur vorübergehend, sondern von Dauer seien. Des Weiteren sei die KG den Nachweis schuldig geblieben, dass sie die Vermietungsobjekte erheblich unter der üblichen Miete angeboten habe. Das Finanzgericht, das die Klage der KG abwies, war überdies der Auffassung, dass die KG die Ertragsminderung zu vertreten habe, weil sie nicht durch eine weitere Absenkung des verlangten Mietzinses versucht habe, auch den geringstmöglichen Ertrag aus dem Objekt zu erzielen.

Der Bundesfinanzhof nahm das Urteil zum Anlass, auf seine und die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinzuweisen, nach der für die Frage des Grundsteuererlasses alle Differenzierungen nach typischen oder atypischen, strukturell bedingten oder nicht strukturell bedingten, vorübergehenden oder nicht vorübergehenden Ertragsminderungen hinfällig sind. Nach der gesetzlichen Regelung in § 33 Absatz 1 Satz 1 GrStG ist für bebaute Grundstücke, wenn der normale Rohertrag um mehr als 20 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hat, die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes zu erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht. Der Rohertrag eines bebauten Grundstücks ist in aller Regel das Gesamtgelt, das die Mieter bzw. Pächter für die Benutzung des Grundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben. Ist das Grundstück oder sind Teile desselben unge-

nutzt – d.h. auch leer stehend –, gilt als Jahresrohmiere die übliche Miete, die in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Jahresrohmiere zu schätzen ist. Die übliche Miete ist auch dann Maßstab, wenn die Räume für eine um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichende Miete vermietet sind.

Für die Berechnung des Erlassbetrags stehen damit in Abhängigkeit davon, ob die von der Ertragsminderung betroffenen Räume bzw. Raumeinheiten zu Beginn des Erlasszeitraums leer standen oder – wenn auch verbilligt – vermietet waren, zwei Bezugsgrößen zur Verfügung. Die Bezugsgröße, an der die Ertragsminderung zu messen ist, bildet bei zu diesem Zeitpunkt leer stehenden Räumen die übliche Miete, bei den vermieteten Räumen die vereinbarte Miete – solange diese nicht um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweicht –, jeweils vom Beginn des Erlasszeitraums. Leer stehende Räume, für die die übliche Miete die Bezugsgröße darstellt, können nur solche Räume sein, die zu Beginn des Erlasszeitraums leer gestanden haben. Die nicht mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichenden Mieten für zu Beginn des Erlasszeitraums vermietete Räume bleiben auch dann die Bezugsgröße, wenn die Räume im Verlauf des Erlasszeitraums in einen Leerstand übergehen.

Der Summe dieser Beträge sind die vereinnahmten Mieten gegenüberzustellen. Unterschreiten diese die Bezugsgröße um mehr als 20 Prozent, hat der Steuerschuldner einen Anspruch auf Grundsteuererlass in der in § 33 Absatz 1 Satz 1 GrStG vorgesehenen Höhe, sofern weder der Steuerschuldner die Ertragsminderung zu vertreten hat noch die Ertragsminderung für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können. Zum Nichtvertretenmüssen führt das Gericht aus, dass der Steuerpflichtige die Ertragsminderung – soweit sie durch einen Leerstand bedingt ist – dann nicht zu vertreten hat, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Auch im Falle eines Überangebots auf dem betref-

fenden Marktsegment wird vom Steuerpflichtigen nicht verlangt, dass er sich den unteren Rand der Mietpreisspanne zu Eigen macht. Vielmehr soll es ausreichen, dass die Räumlichkeiten dem Markt zur Verfügung stehen und nachhaltig zu einer Miete innerhalb der Spanne eines marktgerechten Mietzinses angeboten worden sind.

Für die Praxis hat das Urteil zur Folge, dass zunächst sämtliche Räume des zur Vermietung bestimmten Gebäudes danach zu unterteilen sind, ob sie zu Beginn des Erlasszeitraums vermietet waren oder leer standen. Maßgeblich sind dann für Letztere die übliche Miete und für erstere die zu Beginn des Erlasszeitraums tatsächlich vereinbarte Miete, wenn diese von der üblichen Miete nicht um mehr als 20 Prozent abweicht.

Einem Antrag auf Grundsteuererlass ist unabhängig davon stattzugeben, ob die Ertragsminderung strukturell bedingt oder nur vorübergehender Natur ist. Der Antrag ist jeweils bis zum 31. März des auf den Erlasszeitraums folgenden Jahres zu stellen.

## Kopien

Wenn Sie Kopien der hier behandelten Entscheidungen wünschen, wenden Sie sich bitte per E-Mail an

1) Frau Christiane Stock  
(christiane.stock@lw.com)

oder

2) Frau Annette Wurzer  
(annette.wurzer@lw.com)

Barcelona  
Brüssel  
Chicago  
Dubai  
Frankfurt  
Hamburg  
Hongkong  
London  
Los Angeles  
Madrid  
Mailand  
Moskau  
München  
New Jersey  
New York  
Northern Virginia  
Orange County  
Paris  
Rom  
San Diego  
San Francisco  
Shanghai  
Silicon Valley  
Singapur  
Tokio  
Washington, D.C.

*ImmoInfo* wird von Latham & Watkins LLP für Mandanten und andere Geschäftspartner herausgegeben. Die hierin enthaltenen Informationen dienen nicht als konkreter Rechtsrat. Bei weitergehendem Bedarf an Ausführungen oder Beratung über ein hier dargestelltes Thema wenden Sie sich bitte an einen der unten genannten Rechtsanwälte oder Ihren üblichen Ansprechpartner in unserem Hause.

Falls Sie eine Aktualisierungen Ihrer Kontaktdaten oder eine Anpassung der Informationsmaterialien wünschen, besuchen Sie bitte die Seite [www.lw.com/LathamMail.aspx](http://www.lw.com/LathamMail.aspx) für das weltweite Mandanten-Mailing-Programm von Latham & Watkins.

**Constantin Alfes**  
**Harald Horstkotte**  
**Dominik Demisch**  
**Prof. Dr. Martin Meissner**  
**Caroline Diestel**  
**Sabine Wieduwilt**  
**Franziska Eisermann**  
**Thilo Franke**  
**Dr. Stefanie Fuerst**  
**Frank Grell**  
**Annette Griesbach**  
**Dr. Jürgen Hübner**  
**Dr. Fabian Hülk**  
**Dr. Holger Iversen**  
**Dr. Michael Jani**  
**Dr. Henrik Kirchhoff**  
**Dr. Jörn Kowalewski**  
**Dr. Nikolaus Lorenz**  
**Dr. Cord Lübke-Deitring**  
**Dr. Christoph Priebe**  
**Oliver Reimann**  
**Maria Schefe**  
**Dr. Anne Schöning**  
**Dr. Stefan Seel**  
**Panu Siemer**  
**Julia Thünken**  
**Dr. Torsten Volkholz**

**Hamburg**  
Latham & Watkins LLP  
Warburgstraße 50  
20354 Hamburg  
Tel +49.40.4140.30  
Fax +49.40.4140.3130

**Frankfurt**  
Latham & Watkins LLP  
Reuterweg 20  
60323 Frankfurt  
Tel +49.69.6062.6000  
Fax +49.69.6062.6060

**München**  
Latham & Watkins LLP  
Maximilianstraße 11  
80539 München  
Tel +49.89.2080.3.8000  
Fax +49.89.2080.3.8080