

## Recht und Steuern

### Geschäftliche Nutzung der Mietwohnung

Mieter müssen ihren Vermieter fragen, bevor sie ihre Wohnung auch geschäftlich nutzen und sie dabei nach außen in Erscheinung treten. Allerdings dürfen die Vermieter ihre Zustimmung nicht verweigern, wenn kein erheblicher Kundenverkehr vorliegt und die Mieter in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigen. In einem kürzlich entschiedenen Fall ging es um einen Mieter, der in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilte. Der Bundesgerichtshof erklärte in seinem Urteil vom April dieses Jahres unter dem Aktenzeichen VIII ZR 213/12 die erfolgte Kündigung für rechtmäßig, da der Mieter die notwendige Erlaubnis des Vermieters nicht eingeholt habe. Dieser müsse den Musikunterricht nicht akzeptieren, da die übrigen Mieter des Hauses mehr beeinträchtigt seien als bei einer reinen Wohnnutzung.

Anders sah der Bundesgerichtshof dagegen die Rechtslage in einem im Juli 2009 entschiedenen Fall unter dem Aktenzeichen VIII ZR 165/08, bei dem ein Mieter in der Wohnung als Immobilienmakler tätig war. Zwar hätte auch er die Erlaubnis des Vermieters einholen müssen. Dieser müsse sie aber erteilen, wenn kein ins Gewicht fallender Kundenverkehr bestehe und die Tätigkeit ohne Mitarbeiter erfolge. In diesem Fall dürfe er trotz der fehlenden Erlaubnis nicht kündigen. Ohne Erlaubnis des Vermieters zulässig seien nur berufliche Tätigkeiten, die nicht nach außen in Erscheinung treten. Dazu gehörten die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit einer Angestellten, die schriftstellerische Arbeit eines Autors oder der Empfang eines Geschäftsfreundes in der Mietwohnung. (Wüstenrot)

### Wucher beim Wohnungskauf

Zu viel bezahlt für die eigenen vier Wände? Ärgerlich, aber nicht immer unabänderlich. Eine Käuferin hatte für eine 33 Quadratmeter große Eigentumswohnung 76 200 Euro bezahlt – obwohl diese laut späterem Sachverständigen Gutachten nur 29 000 Euro wert war. Das Kammergericht Berlin entschied unter dem Aktenzeichen 11 U 18/11: Der Kaufpreis

steht „in auffälligem Missverhältnis zum tatsächlichen Wert“, ist sittenwidrig und damit nichtig. Die Verkäuferin muss den Kaufpreis zurückzahlen. Ihr nützte es auch nichts, dass sie ein eigenes Gutachten vorlegte, das den Wert der Wohnung höher einschätzte, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass vor dem Verkauf umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden – die jedoch nie stattfanden.

In einem anderen Fall entschied das Oberlandesgericht Dresden unter dem Aktenzeichen 9 U 1758/11: Vergibt eine Bank ein Darlehen in Höhe von 100 Prozent des Kaufpreises einer Immobilie, muss sie vor der Kreditvergabe die Angemessenheit des Kaufpreises ernsthaft überprüfen. Tut sie dies nicht, muss sie dem Kreditnehmer Schadenersatz leisten, wenn sich herausstellt, dass das Objekt deutlich übersteuert war und der Kaufvertrag deshalb nichtig ist. Ein Bankkunde hatte mit einem Immobilienkredit über 190 000 Euro eine Eigentumswohnung zu selbigem Preis erworben. Laut späterem Gutachten war die Wohnung tatsächlich aber nur etwa 106 000 Euro wert. Die Bank hätte den tatsächlichen Marktwert vor der Kreditvergabe ungefähr einschätzen und ihren Kunden über den stark überhöhten Kaufpreis aufklären müssen, urteilte das OLG Dresden. (Bausparkasse Schwäbisch Hall)

### Aufklärungspflichten aus Maklervertrag

Ein Immobilienmakler übernimmt im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Objekts zwar allerlei Pflichten, aber komplizierte Recherchen in Sachen Baurecht gehören nicht dazu. Im vorliegenden Fall hatte ein Grundstückskäufer mit Unterstützung eines Maklers ein ehemaliges Bahnwärterhäuschen erworben. Wie sich nach Vertragsabschluss herausstellte, war das Objekt baurechtlich nicht zur Nutzung als Wohnung zugelassen, obwohl es über vier Jahrzehnte hinweg tatsächlich bewohnt gewesen war.

Der Käufer verklagte den Makler, weil er die rechtliche Situation nicht erforscht oder wenigstens darauf hingewiesen hatte, dass er dies nicht getan hatte. Das gehöre eigentlich zu seinen Aufklärungspflichten, meinte der Erwerber. In seinem Grundsatzurteil unter dem

Aktenzeichen 3 U 154/10 erwähnte das Oberlandesgericht Stuttgart zwar ausdrücklich das besondere Treueverhältnis zwischen dem Makler und seinem Kunden. Wenn er bestimmte Eigenschaften eines Objekts hervorhebe, dann müsse er sich dessen auch gewiss sein. Aber seine Pflicht gehe nicht so weit, dass er selbst Nachforschungen baurechtlicher Art betreiben müsse. Das Exposé habe wahrheitsgemäß von einem „Bahnwärterhaus“ gesprochen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Kostenerstattung bei Falschparkern

Wird ein Auto ohne Erlaubnis auf einem fremden Parkplatz abgestellt, darf der Eigentümer des Grundstücks – bei entsprechender Vorwarnung – das Fahrzeug so lange zurückbehalten, bis der Betroffene die Abschleppkosten bezahlt hat.

Im zu entscheidenden Fall stellte eine Frau ihren Pkw länger als erlaubt auf dem Kundenparkplatz eines Supermarkts ab. Der Betreiber hatte ausdrücklich mit einem für jedermann gut erkennbaren Schild darauf hingewiesen, dass unberechtigt geparkte Fahrzeuge kostenpflichtig entfernt würden. Dementsprechend wurde das Auto auch tatsächlich abgeschleppt und an einem sicheren Ort verwahrt. Es sollte erst wieder herausgegeben werden, wenn die Halterin 219,50 Euro dafür bezahlt. Doch zahlen wollte sie nicht und verklagte ihrerseits den Grundstücksbesitzer auf 3 758 Euro, weil sie ihr Auto über einen längeren Zeitraum nicht habe nutzen können.

Unter Aktenzeichen V ZR 30/11 entschied schließlich der Bundesgerichtshof in letzter Instanz, dass der Parkplatz-eigentümer das Recht gehabt habe, das Auto zurückzubehalten. Dieses Verhalten sei hier verhältnismäßig, obwohl der Wert des Fahrzeuges weit über dem der Abschleppkosten liege. Lasse man das nämlich nicht zu, dann könne auf den Schuldner kein Druck mehr ausgeübt werden. Grundsätzlich müsse man feststellen, dass das Abschleppen „keine überraschende oder fern liegende Reaktion“ eines Grundstücksbesitzers darstelle, sondern nur „die Verwirklichung der deutlich sichtbaren Ankündigung auf dem aufgestellten Schild“.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)