

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 10 – 16. Mai 2017

> Einzelhandelsflächen - Abstellflächen für Einkaufswagen zählen nicht zur Verkaufsfläche

BVerwG, Urteil vom 09.11.2016, Az.: 4 C 1/16

Außerhalb eines Gebäudes liegende Flächen sind nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich keine Verkaufsflächen. Abstellplätze für Einkaufswagen erhöhen nicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes.

Im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Seit dem Jahr 2005 hat das Bundesverwaltungsgericht die Schwelle zur „Großflächigkeit“ auf 800 qm Verkaufsfläche gesetzt. Größere Flächen sind nur in Kerngebieten oder als Sonderflächen zulässig.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes. Dieser hat eine Verkaufsfläche von 799,44 qm. Auf dem Parkplatz befindet sich ein 33 qm großer, überdachter Abstellplatz für Einkaufswagen. Das BVerwG hielt diese Fläche nicht für eine Verkaufsfläche. Nach Ansicht des Gerichtes tragen Außenflächen weit weniger zur Aufenthaltsqualität bei, als Innenflächen. Da die Verkaufsfläche aber eine typisierende Erfassung der Attraktivität und damit der Wettbewerbsfähigkeit eines Betriebes sei, fallen unattraktive (Außen-)Flächen nicht darunter. Das Gericht stellte heraus, dass der Einkaufsvorgang grundsätzlich erst dort beginne, wo der Kunde das Gebäude betritt. Er könne auch ohne Einkaufswagen einkaufen (was einigen Ladenschlusseinkäufern unter den Lesern wie dem Verfasser selbst nicht unbekannt sein dürfte).

Etwas anderes kann im Hinblick auf Außenflächen gelten, die in erheblichem zeitlichen Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen, auf denen also Waren angeboten oder präsentiert werden.

Zur Verkaufsfläche gehören dagegen insbesondere die Ladenflächen – aber auch der Windfang, der Kassenvorraum (einschließlich der Verpackungs- und Entsorgungsbereiche), sichtbarer Thekenraum (auch wenn Kunden diesen nicht betreten dürfen).

Fazit: Bei Standardschnitten ist meist ziemlich schnell klar, was Verkaufsfläche ist. Die Entscheidung trägt dazu bei, die ewige Streitfrage, was genau Bestandteil der Verkaufsfläche ist, weiter zu präzisieren.

> Wohnraumkündigung mittels Generalklausel auf dem Prüfstand

BGH, Urteil vom 10.05.2017, Az.: VIII ZR 292/15

Der BGH präzisiert die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung aufgrund der mietrechtlichen Generalklausel. Danach hängen die Voraussetzungen einer Wohnraumkündigung aufgrund der Generalklausel – also insbesondere das Vorliegen des erforderlichen „berechtigten Interesses“ an der Kündigung – davon ab, ob das Interesse des Vermieters am Ende des Mietverhältnisses eher mit Eigenbedarf oder eher mit einer wirtschaftlichen Verwertung des Mietobjektes vergleichbar ist. Im letzteren Fall liegen die Hürden höher.

In dem zugrunde liegenden Fall verlangte der Vermieter – ein eingetragener Verein – die Räumung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Der Vermieter ist an einer Gesellschaft beteiligt, die Trägerin vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist, und welche beabsichtigt, das Gebäude zusammen mit einer Scheune unter Nutzung von Fördermitteln zu sanieren und umzubauen. Der Vermieter begründete die Kündigung damit, dass andernfalls das geplante Arbeits- und Lebensprojekt nicht realisiert werden könne. Denn die Zahlung des Investitionszuschusses von 2,1 Mio. Euro sei unabdingbar mit der Schaffung der Wohnplätze auch im Wohngebäude verbunden.

Der BGH erteilte diesem Vorgehen eine Absage. Im vorliegenden Fall kam nur eine Kündigung aufgrund der Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB in Betracht. Die – im vorliegenden Fall nicht einschlägigen – typisierten Kündigungsgründe des § 573 Abs. 2 BGB geben allerdings einen ersten Anhaltspunkt für die erforderliche Interessenabwägung. Weist das Interesse des Vermieters an einer Beendigung eine größere Nähe zum Eigenbedarf auf, reicht es regelmäßig, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen „beachtenswerten Nachteil“ bedeutet. Für den Fall einer geplanten wirtschaftlichen Verwertung, muss der Fortbestand des Mietvertrages für den Vermieter dagegen einen „Nachteil von einigem Gewicht“ darstellen. Ein kleiner, aber feiner Unterschied. Die Absicht, das Objekt den Bewohnern aus Gründen der Gemeinnützigkeit zukommen zu lassen, bleibt im vorliegenden Fall nach Ansicht des BGH jedoch deutlich hinter dem Interesse beim Eigenbedarf zurück. Hinzu kam, dass der Vermieter an einem möglichen Gewinn durchaus beteiligt war und eigene wirtschaftliche Interessen verfolgte, so dass die Kündigung insgesamt unwirksam war.

Fazit: Sicherlich hätte dieser Fall bei entsprechender Argumentation auch anders entschieden werden können. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die jedoch aufzeigt, wie genau gearbeitet werden muss, um hier Erfolg zu haben.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 16. Mai 2017

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.