

**MENOLD
BEZLER**

**MIKROAPPARTEMENTS / CO-LIVING
RECHTLICHE CHANCEN UND RISIKEN**

EXPO REAL

8. OKTOBER 2019



INHALTSÜBERSICHT

ÜBERBLICK

FÜR WEN SIND MIKROAPPARTMENTS INTERESSANT? INVESTOREN-/NUTZERSICHT

RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN

FAZIT



ÜBERBLICK

Was versteht man unter Mikroappartements / Co-Living?



Es gibt keine anerkannte Definition

Wir verstehen darunter:

- Wohnen + Service
- Wohnnutzung steht für Nutzer im Vordergrund
- Kleine Wohneinheiten mit Vollmöblierung und weiterer Ausstattung
- „Plug & Live“, W-Lan, etc.
- Co-Living: Community für die Nutzer, z.B. App, Freizeitgestaltung, etc.



ÜBERBLICK – TYPISCHE ERSCHEINUNGSFORMEN

- In der Regel **keine Eigennutzung** durch **Eigentümer**
- **Flexible Nutzungsdauer** von wenigen Tagen bis zu mehreren Jahren (Short Stay, Medium Stay, Long Stay)
- **Inklusivmiete** oder separate **Berechnung von Services**
- Verschiedene **Zusatzleistungen** gegen **Aufpreis**
- Teilweise: **Verknüpfung** mit **Co-Working** oder z.B. Besprechungsräumen
- **Community App, Chat-Funktion**
- **Verknüpfung** mit **Mobilitätskonzepten**, z.B. Car-Sharing, Leih-Fahrräder, etc.

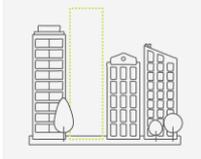


FÜR WEN SIND MIKROAPPARTEMENTS INTERESSANT? INVESTORENSICHT / NUTZERSICHT

Nutzersicht

- Studenten
- Delegates / Expatriates
- evtl. auch Senioren / Singles (1-Personen-Haushalt)
- Zweitwohnung in Arbeitsplatznähe (Wochenend-Pendler)
- Rundum-Sorglospaket
- Vernetzung mit anderen Nutzern





FÜR WEN SIND MIKROAPPARTEMENTS INTERESSANT? INVESTORENSICHT / NUTZERSICHT

Investorensicht

- Verschiedene Modelle
 - Erwerb der gesamten Immobilie bzw. aller Einheiten bei Aufteilung nach dem WEG („**Globalinvestment**“)
 - Erwerb einzelner Einheiten, Aufteilung nach dem WEG („**Einzelinvestment**“)
- Sicherheit durch langfristigen Mietvertrag mit Betreiber → typisch bei Globalinvestment oder Mietgarantie / Mietenpool und Objektverwaltung, Vermietungsservice → typisch bei Einzelinvestment



FÜR WEN SIND MIKROAPPARTEMENTS INTERESSANT? INVESTORENSICHT / NUTZERSICHT

Investorensicht

- Sicherheit durch **langfristigen Mietvertrag** mit Betreiber, kein Leerstandsrisiko
- Betreiberimmobilie mit **geringerem Risiko** als andere Betreiberimmobilien (Pflegeheime sind stärker reguliert, Hotels sind stärker vom wirtschaftlichen Umfeld abhängig)
- **Höhere Rendite(-erwartung)** als bei klassischer Wohnungsnutzung
- **Geringerer Asset-Management-Aufwand** als bei klassischer (Einzel-)Vermietung von Wohnungen



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN

- » **Mietrecht:** Gilt Wohnraummietrecht oder handelt es sich um ein Gewerberaummietverhältnis?
- » **Bauplanungsrecht**
- » **Abgrenzung Wohnen - Beherbergung**
- » **Kombination** aus Überlassung von Flächen und Bereitstellung von Services
- » **Datenschutzrecht**
- » **Steuerrecht:** keine Umsatzsteuer bei reiner Wohnnutzung, Umsatzsteuer auf Beherbergungsumsätze und Services



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – MIETRECHT

Gewerberaummietverhältnis vs. Wohnraummietverhältnis vs. Hotelleistung?

- **Globalinvestment:** Mietvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber ist Gewerberaummietverhältnis. Vermietung aller Flächen durch Eigentümer an einen Betreiber. Keine Geltung der restriktiven Vorgaben des Wohnraummietrechts.
- **Einzelinvestment** – zwei verschiedene Modelle:
 - Mietvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber = Gewerberaummietverhältnis, wenn Betreiber alle Flächen anmietet (gewerblicher Zwischenvermieter)
 - Kein Mietvertrag zwischen Eigentümer und „Betreiber“, sondern nur Dienstleistungsverhältnis, Mietvertrag nur zwischen Eigentümer und Nutzer



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – MIETRECHT

Rechtliche Fallstricke

- § 565 BGB (Gewerbliche Weitervermietung von Wohnraum. Endet das Mietverhältnis mit dem Betreiber, so tritt (zum Schutz des Bewohners) der Eigentümer automatisch in das Mietverhältnis mit dem Bewohner ein. Erst bei Neubegründung eines Globalmietvertrags mit einem Betreiber geht der Mietvertrag mit dem Bewohner wieder auf den Betreiber über)
 - Unklar und rechtlich umstritten: Tritt der Eigentümer dann auch in Nebenverpflichtungen / Erbringung von Services ein?
 - Hierdurch ggf. Risiko, dass Eigentümer im steuerlichen Sinne „gewerblich“ wird (Wegfall erweiterte Kürzung, Infizierung sämtl. Einnahmen d. Eigentümers in einem Wirtschaftsjahr mit Gewerbesteuer)



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – MIETRECHT

Rechtliche Fallstricke

- Wenn Wohnraummietrecht für Mietvertrag mit Bewohner gilt:
 - Anwendbarkeit Mietpreisbremse?
 - Sonstige Beschränkungen für Mieterhöhung?
 - Kündigungsschutz Mieter (Eigenbedarf, etc.)?

Gilt beides nicht (§ 549 II Nr. 1) für Wohnraum, der nur zu einem vorübergehenden Gebrauch vermietet ist

- Ungeklärt, ab welcher Zeitdauer vorübergehender Gebrauch nicht mehr vorliegt.
Einzelfallbetrachtung. Grenze wohl bei Nutzungsdauer von 6 Monaten / 1 Jahr oder länger
→ Lösung: Befristung der Nutzungsverhältnisse und Konzeption der Immobilie (Hotel?)



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – BAUPLANUNGSRECHT

Welchen Bauantrag muss der Projektentwickler stellen?

- Angabe **Nutzungsart** in Bauantrag:
 - **Wohnraum** (Zulässig in Gebietsarten: Allgemeines/Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet, nicht in Gewerbegebieten oder Industriegebieten)
 - **Hotel / Boardinghouse** (Zulässig in Gebietsarten: Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, nicht in Wohngebieten)
- Bauordnungsrechtliche Auswirkungen, z.B. Lärmschutz, Brandschutz, Stellplätze



Empfehlung: Konzeption der Projektentwicklung. Evtl. Abstimmung mit Behörde.



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – ABGRENZUNG WOHNEN - BEHERBERGUNG

Wohnheim oder Beherbergungsbetrieb?

- BVerwG (Urteil v. 29.04.1992), VGH Bayern (Beschluss v. 17.08.2018):
 - Ein Beherbergungsbetrieb liegt in Abgrenzung zur Wohnnutzung vor, wenn die Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können .
- Es kommt auf die Konzeption des Objektes an. Einzelne Kriterien sind Serviceleistungen, Einrichtung der Zimmer, Zahlungsweise (täglich – monatlich, Umsatzsteuer), Privatheit, Nutzungsdauer (weniger als 3 Monate?)



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – KOMBINATION ÜBERLASSUNG FLÄCHEN UND BEREITSTELLUNG VON SERVICES

- Wohnraummietverhältnis vs. Hotelleistung?
 - Klassisches Wohnraummietrecht oder gewerbliche Unterbringung / Hotelleistung?
 - Zusatzleistungen aus Nutzersicht entweder inklusiv oder separate Berechnung (dann Dienstleistungsvertrag)
 - „Wohnt“ Udo Lindenberg im Hotel Atlantic in Hamburg oder ist er Hotelgast?
- Rechtliche Einordnung des Vertragsverhältnisses zwischen Betreiber und Bewohner
 - Schwerpunkt der Leistung (eher: Wohnen?) maßgeblich oder inhaltliche Differenzierung nach Leistungsart (Wohnraummietrecht für Wohnen, Dienstleistungsrecht für Services)
 - Rechtliche Einordnung spielt für Rechtsfolgen (Gewährleistung) weder aus Vermieter- noch aus Nutzersicht wirklich eine Rolle, da keine nennenswerten Unterschiede.



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – DATENSCHUTZRECHT

- **Datenerhebung** durch Betreiber zum Zweck der Miete/Nutzung zulässig, daran hat sich auch durch die DSGVO nichts geändert, neu sind ausführliche Hinweispflichten
- **Weitergabe** der Daten **an Dritte** entweder mit Einwilligung oder bei gesetzlich zulässiger Weitergabe möglich (z.B. die zur Vertragserfüllung erforderliche Weitergabe von Daten ist zulässig. „Berechtigtes Interesse“)

Empfehlung: Wenn Services teilweise durch Dritte erbracht werden (z.B. Car-Sharing, etc.), dann muss die Datenschutzklausel entsprechende Regelungen zur Einwilligung in die Datenweitergabe enthalten. Geht in der Regel nur mit ausdrücklicher Einwilligung, wohl keine vertragstypische Leistung.



RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN – STEUERRECHT

- **Umsatzsteuer**

- Einordnung als Wohnnutzung (Wohnraum) oder Hotelleistung entscheidend
- Wohnraumiete ist umsatzsteuerfrei und Optierung ist nicht möglich
- Hotelleistung unterliegt der Umsatzsteuer (derzeit 7% auf Logisumsatz)

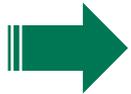
- **Fallstricke**

- Bei unzutreffender Einordnung als Wohnraum ist Umsatzsteuer (auch rückwirkend) abzuführen, ohne Weiterbelastungsmöglichkeit beim Endnutzer
- Bei unzutreffender Einordnung als Hotel/Unterbringungsbetrieb: Nachträgliche Aberkennung Vorsteuerabzug auf Bauleistungen



FAZIT

- **Wohnen oder Beherbergung**
 - Viele Einzelfragen sind rechtlich ungeklärt.
 - Dreh- und Angelpunkt ist die Frage, ob Wohnnutzung oder Beherbergung vorliegt
- **Empfehlung**
 - Rechtliche Einordnung als Wohnen oder Beherbergungsbetrieb ist geprägt von der Art und Weise der tatsächlichen Nutzung.



Bereits bei Konzeption ist zu klären, ob Wohnen oder Beherbergungsbetrieb Gegenstand der Projektentwicklung sein soll.

IHRE ANSPRECHPARTNER



DR. JOCHEN STOCKBURGER

Partner, Rechtsanwalt

Immobilienrecht, gewerbliches Mietrecht, Immobilientransaktionen, Property Management- und Asset Management-Verträge, Immobilienfonds



DR. AXEL KLUMPP

Partner, Rechtsanwalt

Immobilienrecht, Immobilientransaktionen, Immobilienfonds, Gesellschaftsrecht, Umwandlungsrecht, M&A

MENOLD BEZLER

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Rheinstahlstraße 3 · 70469 Stuttgart

Heilbronner Straße 190 · 70191 Stuttgart

Tel +49 711 86040 00

Fax +49 711 86040 01

kontakt@menoldbezler.de

www.menoldbezler.de

MITTELSTAND IM MITTELPUNKT®