

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Vermietung von PKW-Stellplätzen  
umsatzsteuerpflichtig?

– FG Thüringen, Urteil vom 27.06.2019, Az.: 3 K 246/19

---

→ Veräußerungszustimmung des Verwalters kann  
durch Umlaufbeschluss der Wohnungseigentümer  
ersetzt werden

– OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.08.2019, Az.: 3 Wx 151/19

## → Vermietung von PKW-Stellplätzen umsatzsteuerpflichtig?

FG Thüringen, Urteil vom 27.06.2019, Az.: 3 K 246/19

Bei der Vermietung von PKW-Stellplätzen an Wohnungsmieter soll es sich um eine selbständige steuerbare und umsatzsteuerpflichtige Leistung handeln.

Fraglich im Sachverhalt war insbesondere eine vorzunehmende Berichtigung von Vorsteuerbeträgen nach § 15a UStG. In den Jahren 2011 bis 2014 errichtete der Kläger einen Gebäudekomplex und Tiefgaragenstellplätzen mit der Absicht, die Wohn- und Parkflächen umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Er machte entsprechend den Vorsteuerabzug in voller Höhe aus den bezogenen Eingangsumsätzen zur Herstellung geltend. Ab dem Jahr 2014 beabsichtigte der Kläger jedoch die steuerfreie Vermietung der Gebäudefläche an Wohnraum-Mieter. Die Tiefgaragenstellplätze werden überwiegend ebenfalls an diese Wohnraum-Mieter vermietet. Nach Auffassung der Finanzverwaltung teilt die Stellplatzvermietung als sog. Nebenleistung zur Wohnraumvermietung das umsatzsteuerliche Schicksal der steuerfreien Wohnraumvermietung, so dass für diese unselbständige Leistung ebenfalls bezogen auf damit verbundene Eingangsleistungen eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen gewesen wäre. Nach Auffassung des Klägers sollte die Stellplatzvermietung als eigenständige Leistung umsatzsteuerpflichtig sein. Nach zugrundeliegendem Sachverhalt waren jeweils mit den Nutzern gesonderte Mietverträge abgeschlossen, die Mietverträge über Wohnungen und über Stellplätze hatten unterschiedliche Kündigungsfristen, ein Zugang zur Tiefgarage war auch externen Mietern möglich.

Das FG Thüringen hält die Auffassung des Klägers für begründet, da es sich bei der Wohnraum- und Stellplatzvermietung um umsatzsteuerlich zwei separate, selbstständige Leistungen handeln soll. Als Gründe führt das Finanzgericht den fehlenden engen räumlichen Zusammenhang zwischen Wohnraum und Stellplatz an, da der

Zugang zu der Tiefgarage auch externen Mietern offenstand. Ebenfalls soll nach Ansicht des Finanzgerichts kein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Wohnraum- und Stellplatzvermietung vorliegen, da es für beide Bereiche einen jeweils eigenständigen Markt gibt. Somit sei die PKW-Stellplatzvermietung als eigenständige Leistung zu werten, die von der Steuerbefreiung ausgenommen ist. Eine Vorsteuerberichtigung ist in dieser Konsequenz dann mit Blick auf die ursprüngliche Verwendungsabsicht steuerpflichtiger Vermietung nicht vorzunehmen.

Diese Ansicht steht insoweit im Widerspruch zur derzeitigen allgemeinen Auffassung der Finanzverwaltung und der (bisherigen) höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Das Urteil ist nicht rechtskräftig und Revision ist derzeit beim BFH anhängig (Az. V R 41/19). Laut Auskunft der Pressestelle des BFH liegt noch keine Terminierung der mündlichen Verhandlung vor.

### Fazit:

Es bleibt abzuwarten, wie eine Entscheidung des BFH zum derzeit anhängigen Urteil (Az. V R 41/19) sowie im Nachgang eine etwaige Finanzverwaltungsauffassung ausfallen wird. Sollte der BFH, in Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung, dem FG Thüringen folgen, kommt dem Urteil erhebliche Bedeutung für die Praxis zu. Insbesondere würden den Vermieter zahlreiche umsatzsteuerliche Pflichten durch die Erbringung umsatzsteuerpflichtiger Leistungen treffen. Wir informieren Sie gerne zum weiteren Verlauf.

### Ansprechpartner:

Frau Dr. Heidi Friedrich-Vache (Diplom-Kauffrau, Steuerberaterin, Umsatzsteuerberatung, VAT Services, Partner)

Frau Dr. Daniela Endres-Reich (Diplom jur. oec. (Universität), Steuerberaterin, Umsatzsteuerberatung, VAT Services, Associate Partner)

## → Veräußerungszustimmung des Verwalters kann durch Umlaufbeschluss der Wohnungseigentümer ersetzt werden

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.08.2019, Az.: 3 Wx 151/19

Bei der Veräußerung von Wohnungseigentum kann die Zustimmung des Verwalters durch einen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren ersetzt werden.

Im vorliegenden Fall war der Beteiligte zu 1 als Eigentümer des Grundbesitzes (Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft) im Grundbuch eingetragen. In der von der Wohnungseigentümergeinschaft aufgestellten Teilungserklärung aus dem Jahr 1984 heißt es u.a., dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Dieser darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Erteilt er die Zustimmung nicht, kann diese durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung ersetzt werden. Nachdem der Beteiligte zu 1 mit notariellem Übertragungsvertrag im Mai 2019 seinen Grundbesitz dem Beteiligten zu 2 übertrug, beantragten die Beteiligten im Juni 2019 u.a. die Umschreibung des Eigentums unter Vorlage einer Zustimmungserklärung der einzigen Miteigentümerin. Dem entgegnete jedoch das Grundbuchamt mit einer Zwischenverfügung, dass für die Ersetzung der fehlenden Verwalterzustimmung ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung erforderlich sei und deshalb das formgerecht erstellte Protokoll der Versammlung nachgereicht werden müsse. Die von den Beteiligten eingereichte schriftliche Erklärung genüge nach Ansicht des Grundbuchamts nicht. Der von den Beteiligten dagegen gerichtete Beschwerde hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen und die Sache schließlich dem OLG Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt.

Das OLG Düsseldorf gab den Beschwerdeführern recht und beschloss, dass, sofern die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung eines Verwalters bedarf und er diese nicht erteilt oder erst gar kein Verwalter bestellt worden ist, die Wohnungseigentümer jederzeit selbst durch Mehrheitsbeschluss der Eigentü-

merversammlung die Zustimmung ersetzen können. Dies ergebe sich einerseits aus der Teilungserklärung und entspreche andererseits den allgemeinen Grundsätzen des WEG-Rechts. Auch danach wäre die Eigentümersammlung in einem solchen Fall zur Entscheidung befugt, zumal auch der Verwalter, dem die Zustimmung übertragen worden ist, bei dieser Entscheidung kein eigenes Recht wahrnimmt, sondern grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig wird.

Laut OLG Düsseldorf hätte die Eigentümersammlung auch eine entsprechende Entscheidung getroffen. Dies sei in Form des notariellen Übertragungsvertrags, in dem die Wohnungseigentumsübertragung vereinbart und die Eigentumsumschreibung bewilligt und beantragt wurde, und der Zustimmungserklärung der einzigen Miteigentümerin erfolgt. Die vom Grundbuchamt verlangte Vorlage eines Protokolls der Eigentümersammlung sei dagegen nicht erforderlich. Die Entscheidung der Wohnungseigentümer wurde im sog. Umlaufverfahren getroffen. Bei einem solchen ist nach allgemeinen Grundsätzen des WEG-Rechts ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

### Fazit:

Grundsätzlich ist das zuständige Organ für Entscheidungen über die Veräußerung von Wohnungseigentum die Eigentümersammlung. Diese kann den Beschluss auch im Umlaufverfahren fassen. Dabei empfiehlt es sich, auf eine klare Formulierung der Zustimmungserklärung zu achten, die unmissverständlich erkennen lässt, dass sich der Erklärende ihrer Verbindlichkeit bewusst ist. Nur so lässt sich eine Eigentümersammlung und die Einreichung eines formgerechten Protokolls umgehen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 3. März 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

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.