

► Einkünfte aus Vermietung

### Örtlicher Mietspiegel als Vergleichsgrundlage

| Vermietet jemand eine Wohnung an einen nahen Angehörigen, geschieht dies oft zu verbilligten Mieten. Dies führt zwar zu Mietverlust, ist aber ein beliebtes Steuersparmodell. Denn liegt die Miete über 66 Prozent der ortsüblichen Miete, wird dem Vermieter eine Gewinnabsicht unterstellt (§ 21 Abs. 2 EStG). Eine Überschussprognose entfällt und die Werbungskosten können abgesetzt werden. Aber wie wird die ortsübliche Miete ermittelt? Der BFH muss sich gerade mit der Frage beschäftigen, ob der örtliche Mietspiegel als Vergleichsgrundlage heranzuziehen ist (BFH 17.3.20, IX R 7/20, Abruf-Nr. 215076). |

Die Besonderheit im Fall des BFH: Der Steuerpflichtige vermietet zugleich eine entsprechende im selben Haus liegende Wohnung an einen Dritten teurer.

▾ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- *MK Mietrecht kompakt* hält Sie über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden

► Herausgabeklage

### Streitwert nach dem Wert der Sache

| Der Streitwert für die Herausgabeklage bezüglich gemieteter oder geleasteter beweglicher Sachen ist in Höhe des Wertes der Sache festzusetzen (OLG München 11.3.20, 32 W 284/20, Abruf-Nr. 215071). |

Das gilt nach dem OLG München unabhängig davon, ob auch der Fortbestand des Vertragsverhältnisses streitig ist. § 41 Abs. 1 GKG ist auf die Herausgabeklage nicht anzuwenden, sondern auf reine Feststellungsklagen über das Bestehen des Vertrags beschränkt.

► Unbefugte Gebrauchsüberlassung

### Kein Beweis mithilfe heimlicher Videoaufzeichnungen

| Der Vermieter kann eine Kündigung von Mietraum wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht auf Sachvortrag stützen, der auf heimlich veranlassten Videoaufzeichnungen des Wohnungseingangsbereichs beruht (LG Berlin 13.2.20, 67 S 369/18, Abruf-Nr. 215072). |

Die Informationen sind grundrechtswidrig erlangt, weil die wochenlange heimliche Videoüberwachung in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen in der Ausprägung als Recht auf informationelle Selbstbestimmung eingreift und in jeder Hinsicht unverhältnismäßig ist. Für den auch über Indizien zu führenden Beweis unerlaubter Untervermietung stehen erheblich grundrechtsschonendere Maßnahmen zur Verfügung, wie etwa gezielte Scheinanmietungen oder die Befragung von Nachbarn.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215076

Unterschiedlich hohe  
Mieten im  
selben Haus



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215071

§ 41 Abs. 1 GKG gilt  
nicht für  
Herausgabeklage



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215072

Verletzung des allge-  
meinen Persönlich-  
keitsrechts