



IMMOBILIEN- RECHT

Liebe Leserinnen und Leser,

kurz vor dem Start zur wichtigsten Immobilienmesse des Landes, der EXPO REAL in München, auf der wir auch vertreten sein werden, wollen wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung und in der Gesetzgebung informieren. Der Branche geht es gut. Allerdings hat es bereits und wird es kurzfristig umfangreiche Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen geben, deren Folgen für die Branche nicht absehbar sind. Bereits konkret beschlossen sind steuerliche Änderungen zur Behandlung von Share Deals. Hierzu bringen wir Sie in diesem Newsletter auf den neuesten Stand. Die sog. Mietpreisbremse wurde nochmals modifiziert, ein sog. Mietendeckel wird intensiv diskutiert. Auch hierzu finden Sie einen Beitrag in diesem Newsletter. Ein neuer Vorschlag sieht die Koppelung von Mieterhöhungen an die Inflationsrate vor.

Auch an ganz anderer Stelle stehen Veränderungen bevor: Das Preisrecht der Architekten der HOAI wird vom Europäischen Gerichtshof für europarechtswidrig gehalten. Welche Auswirkungen hat das? Lesen Sie auch dazu unseren Beitrag.

Sprechen Sie uns zu sämtlichen Themen gerne an. Gemeinsam werden wir auch diese Herausforderungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Beine
Leiter der Praxisgruppe Real Estate

INHALT

GEWERBERAUMMIETRECHT	Seite 2
Auch in der Gewerberaummiete: Das endgültige Aus für Schönheitsreparaturklauseln bei unrenoviert übergebenen Mietobjekten rückt näher	Seite 2
Verfassungswidrigkeit des vorgesehenen Berliner Mietendeckels	Seite 3
ARCHITEKTENRECHT	Seite 5
Das Urteil des EuGH zu Mindest- und Höchstsätzen der HOAI 2013 – was nun?	Seite 5
TRANSAKTIONEN	Seite 7
Reichweite notarieller Belehrungspflichten im Hinblick auf verdecktes Geschäft	Seite 7
STEUERRECHT	Seite 8
Umsatzsteuerliche Praxisprobleme bei Immobilieninvestitionen	Seite 8
Update: Grunderwerbsteuerreform bei Share Deals – Gesetzentwurf am 9. August 2019 in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht	Seite 9
CORPORATE VENTURING	Seite 11
Communication is key	Seite 11
AKTUELLE MARKTENTWICKLUNGEN	Seite 12
5 % Studie	Seite 12
BB AKTUELL	Seite 13
Veranstaltungshinweise / -berichte	Seite 13
Deal-Meldungen	Seite 15
Veröffentlichungen	Seite 15
HINWEISE UND IMPRESSUM	Seite 16

AKTUELLE MARKTDATEN

(Stand: 2. September 2019)

Index/Währung	Veränderung seit 2. September 2018
DAX: 11.953,78	- 0,4 %
DIMAX: 138,49	- 1,7 %
1 EUR = 1,0971 US Dollar	- 5,9 %

bulwiengesa-Immobilienindex (2019)

Gesamt:	+ 5,6 %
Wohnen:	+ 6,8 %
Gewerbe:	+ 3,1 %

Verbraucherpreisindex:	08/2019 106,0	Veränderung zu 03/2018 + 0,98 %
------------------------	------------------	------------------------------------

Basiszinssatz: - 0,88 %

Zinssätze

		Vor 1 Jahr
EU-Leitzins	0,000 %	0,000 %
Euribor 1 Monat	- 0,410 %	- 0,370 %
Euribor 12 Monate	- 0,356 %	- 0,169 %

GEWERBERAUM- MIETRECHT

Auch in der Gewerberaummiete: Das endgültige Aus für Schön- heitsreparaturklauseln bei unre- noviert übergebenen Mietobjekten rückt näher

*Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 6 März 2019 –
5 U 1613/18*

Für die Wohnraummiete ist die Entscheidung bereits 2015 gefallen. Für die Gewerberaummiete steht eine höchstrichterliche Entscheidung noch aus. Die Tendenz der obergerichtlichen Rechtsprechung (beispielhaft hierfür der Beschluss des OLG Dresden) geht allerdings in eine eindeutige Richtung: Wird das Gewerberaummietobjekt unrenoviert übergeben und erhält der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich, ist die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter – in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters – unwirksam.

SACHVERHALT

Zwischen der Klägerin als Vermieterin und der Beklagten als Mieterin bestanden vier Gewerberaummietverträge. Vermietet wurden vier Wohnungen zum gewerblichen Zweck der Weitervermietung. Die (Formular-) Mietverträge zwischen der Klägerin und der Beklagten enthielten auszugsweise folgende Regelung:

„§ 8 Schönheitsreparaturen

In dem Mietzins sind keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert. Der Mieter hat deshalb die anfallenden Schönheitsreparaturen, während der Dauer des Mietverhältnisses, auf seine Kosten durchzuführen. [...]

Die Mietobjekte wurden der Beklagten am 6. Februar 2013 übergeben. Bei Übergabe wiesen die Mietobjekte einen abgewohnten und mangelhaften Zustand auf – dies stand zur Überzeugung des erstinstanzlichen Gerichts (Landgericht Leipzig) nach der Beweisaufnahme fest. Nach Beendigung der Mietverhältnisse und Rückgabe der Mietobjekte am 31. Januar 2017 forderte die Klägerin die Beklagte zur Renovierung der Mietobjekte auf. Die Aufforderung blieb erfolglos. Daraufhin renovierte die Klägerin die Mietobjekte selbst und forderte Ersatz der Aufwendungen für die Renovierungsarbeiten in Höhe von EUR 33.647,32. Das Landgericht Leipzig wies die Klage ab. Infolgedessen legte die Klägerin Berufung ein.

ENTSCHEIDUNG

Mit Beschluss vom 6. März 2019 teilte das Oberlandesgericht Dresden die Absicht mit, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen. Die Berufung habe offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg, da der Klägerin der geltend gemachte Schadensersatzanspruch nicht zusteht.

Entgegen § 8 der Mietverträge war die Beklagte nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Regelung des § 8 war eine von der Vermieterin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung und benachteiligte die Mieterin – da die Mietobjekte unrenoviert übergeben wurden und kein Ausgleich gewährt wurde – unangemessen. Damit stellte die Klausel einen Verstoß gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar und war unwirksam. Infolgedessen wäre gemäß dem gesetzlichen Grundsatz (§§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB) die Vermieterin für die Durchführung der Schönheitsreparaturen verantwortlich gewesen.

Im Einzelnen zur Entscheidung:

Obwohl es sich bei den Mietobjekten um Wohnungen handelte, lagen Gewerberaummietverträge vor, da die Mieterin (eine GmbH) die Wohnungen nicht zu eigenen Wohnzwecken, sondern zum gewerblichen Zweck der Weitervermietung an Monteure und Bauarbeiter anmietete.

Das Landgericht Leipzig vermutete, dass es sich bei § 8 um eine nicht individuell verhandelte Regelung und mithin um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelte und diese von der Vermieterin gestellt wurde. Die Vermutung durfte darauf gestützt

werden, dass die Regelung rein aufgrund der äußeren Erscheinungsform wie eine „Standardvermieterklausel“ aussah und jeweils in allen vier Mietverträgen verwendet wurde.

Für Wohnraummietverhältnisse wurde bereits 2015 höchststrichendlich entschieden, dass AGB-Schönheitsreparaturklauseln den Mieter unangemessen benachteiligen, wenn die Wohnung unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben wurde und der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich erhalten hat. Das Landgericht Leipzig hat diese Rechtsprechung in erster Instanz auf die streitgegenständlichen Gewerberaummietverhältnisse übertragen. Das Oberlandesgericht Dresden schließt sich dieser Auffassung in zweiter Instanz vollumfänglich an.

In der Wohnraummiete wird die Unangemessenheit der Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung bei unrenoviert übergebenen Wohnungen damit begründet, dass der Mieter sonst verpflichtet sei, Gebrauchsspuren zu beseitigen, die nicht er, sondern der Vermieter verursacht hat. Eine Begrenzung der Klausel auf die im Laufe der Mietzeit durch den (aktuellen) Mieter verursachten Gebrauchsspuren sei rein praktisch schon nicht möglich, da eine Renovierung zwangsläufig auch die bereits zuvor vorhandenen Abnutzungen beseitigt. Damit könnte es sein, dass der Vermieter das Mietobjekt in besserem Zustand zurückerhält als er es an den Mieter übergeben hat. Dies sei unbillig, sofern der Mieter hierfür keine Kompensation erhält.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden gilt Vorstehendes ebenso für die Gewerberaumiete. Begründet wird dies damit, dass in der Gewerberaumiete derselbe Grundsatz wie in der Wohnraummiete gilt, nämlich dass der Vermieter für die Schönheitsreparaturen verantwortlich ist. Es sei nicht vorgesehen, dass in der Gewerberaumiete hiervon leichter abgewichen werden könne. Zudem stelle sich sowohl für den Wohnraummieter als auch für den Gewerberaummieter dasselbe Abgrenzungsproblem zwischen den bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorliegenden und den von ihm verursachten Abnutzungserscheinungen. Eine Beseitigung der Abnutzungen des Vermieters könne auch dem Gewerberaummieter nicht ohne Kompensation zugemutet werden.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung für unrenoviert übergebene Mietobjekte ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen somit jedenfalls nur möglich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Beispielsweise kann ein Ausgleich durch eine angemessene Herabsetzung der Miete erfolgen. Dabei muss die Höhe des Ausgleichs so bemessen sein, dass vor allem derjenige Aufwand kompensiert wird, den der Mieter für die Beseitigung der vorvertraglichen Abnutzungsspuren hat. Der Mieter muss durch den Ausgleich (finanziell) so gestellt sein, als hätte er das Mietobjekt renoviert überlassen bekommen. Zu berücksichtigen sind mithin nicht nur Materialkosten sondern auch Arbeitsaufwand. Wichtig ist zudem, dass im Mietvertrag ausdrücklich klargestellt wird, dass die Kompensation für die Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren gilt. Nicht ausreichend wäre beispielsweise der Zusatz (wie in den streitgegenständlichen Mietverträgen), „In dem Mietzins sind keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert“. Zwar könnte

dieser Satz dahingehend verstanden werden, dass der Mieter eine niedrigere Miete zu zahlen hat, weil er die Schönheitsreparaturverpflichtung übernommen hat, aus dem Satz geht allerdings nicht ausdrücklich hervor, dass damit auch die Beseitigung der Abnutzungen des Vermieters kompensiert wird.

PRAXISTIPP

Die Klarstellung, dass die Kompensation auch für die Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren gilt, sollte im Mietvertrag bestenfalls sowohl bei der Vereinbarung der Miete als auch in der Schönheitsreparaturklausel selbst enthalten sein.



Annalena Benz

Rechtsanwältin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
München

Verfassungswidrigkeit des vorgesehenen Berliner Mietendeckels

Referentenentwurf (Stand 30.08.2019) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Gesetz zur Mietendeckelung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner Mieten-WoG)

SACHVERHALT

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin hat am 30. August 2019 einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der in den Medien bereits umfassend unter dem Begriff „Mietendeckel“ diskutiert wird. Das Gesetz soll bis zum 10. Januar 2020 vom Berliner Senat verabschiedet werden und am 11. Januar 2020 in Kraft treten.

Das Gesetz sieht das Verbot einer Index- oder Staffelmietterhöhung hinsichtlich jedes Betrages vor, der über die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete hinausgeht. Liegt die vereinbarte Miete (Stand 18.06.2019) über der Obergrenze, soll ein Anspruch des Mieters auf Anpassung der Miete auf die Obergrenze bestehen. Der Mietpreis für eine zum 18. Juni 2019 nicht vermietete Wohnung darf maximal in der Höhe des vorherigen Mietverhältnisses vereinbart werden, wobei auch hierbei die Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Die gesetzlichen Mietobergrenzen sollen für alle Mieten für den nicht vom Gesetz ausgenommenen Wohnraum verbindlich festgesetzt werden. Sie sind in insgesamt zwölf Kategorien – die sich ausschließlich an Baujahr und Zustand, nicht aber an der Lage der Wohnung orientieren – gestaffelt, wobei die höchste Obergrenze EUR 9,80/m² betragen soll. Für Modernisierungszuschläge sollen ebenfalls detaillierte gesetzliche Obergrenzen festgeschrieben werden, wobei die Mietober-

grenze unter Einbeziehung aller denkbaren Modernisierungszuschläge insgesamt um nicht mehr als EUR 1,40/m² überschritten werden darf.

Die Rechtsschutzmöglichkeiten der Mieter sollen so ausgestaltet werden, dass jeder Mieter, dessen Nettokaltmiete die seine Wohnung betreffende Obergrenze überschreitet, bei dem für ihn zuständigen Bezirksamt einen Antrag auf Anpassung der Miete stellen kann. Das Bezirksamt hat in diesem Fall die Miete mit Wirkung zum Tag der Antragstellung auf das zulässige Höchstmaß abzusenken, das sich aus der gesetzlich festgeschriebenen Obergrenze ergibt.

VERFASSUNGSRECHTLICHE BEDENKEN GEGEN DAS GESETZ

Vieles spricht dafür, dass das geplante Gesetz gegen wesentliche verfassungsrechtliche Grundsätze verstößt.

Es dürfte bereits keine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin bestehen. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Mietpreisbindungsgesetz auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts eine erschöpfende Regelung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn getroffen, sodass für die Länder unter diesem Kompetenztitel keine Möglichkeit einer gesetzlichen Regelung bestehen dürfte.

Unabhängig davon dürfte ein Gesetz, das einen Mietendeckel vorsieht, jedenfalls dann nicht mit dem Eigentumsgrundrecht gemäß Artikel 14 Abs. 1 GG vereinbar sein, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu finanziellen Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden. Insofern spricht im Hinblick auf die sehr weit unter den aktuellen Marktpreisen liegenden Obergrenzen, die derzeit im Raum stehen (eine Nettokaltmiete von EUR 9,80/m² würde in einigen Stadtgebieten eine Reduzierung um etwa 50 Prozent zur Folge haben), vieles dafür, dass das Gesetz in unzulässiger Weise gegen Artikel 14 Abs. 1 GG verstoßen würde und damit verfassungswidrig wäre.

Gegen wesentliche Prinzipien unserer Rechtsordnung würde ferner eine Regelung verstoßen, wonach das jeweils zuständige Berliner Bezirksamt auf Antrag eines Mieters die zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Miete auf die gesetzlich vorgeschriebene Obergrenze reduzieren würde. Jeder Wohnraummietvertrag zwischen Vermieter und Mieter ist ein privatrechtlicher Vertrag, der *inter partes* zwischen den Vertragsparteien Wirkung entfaltet. Ein staatliches Einschreiten ist insofern grundsätzlich ausgeschlossen. Ein privat-rechtlich abgeschlossener Vertrag kann grundsätzlich nur dadurch geändert werden, dass die Vertragsparteien eine entsprechende Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag abschließen. Eine Vertragsänderung durch hoheitliches Einschreiten einer Behörde ist unserer Rechtsordnung indes fremd. Sofern eine Vertragspartei der Auffassung ist, eine vertragliche Vereinbarung sei unwirksam, ist sie in unserer Rechtsordnung auch nicht schutzlos gestellt. Insofern besteht die Möglichkeit, die vermeintlich unwirksame vertragliche Regelung von dem hierfür zuständigen Amts- oder Landgericht überprüfen zu lassen. Wenn vorliegend ein Mieter die gesetzliche Mietobergrenze durchsetzen möchte, müsste dies daher – jedenfalls in verfassungsrechtlich konformer Hinsicht – durch das Beschreiten des ordentlichen Rechtswegs geschehen. Für ein staatliches Ein-

greifen durch die Berliner Bezirksämter gibt es daher auch vor diesem Hintergrund keine Rechtfertigung.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Bis zum Inkrafttreten des geplanten Gesetzes spricht vieles dafür, dass die Vermietung möblierter Wohnungen keinen gesetzlichen Grenzen unterliegt. Insbesondere dürfte im Gesetz keine verfassungskonforme Regelung beschlossen werden können, wonach die Obergrenzen bereits rückwirkend zum 18. Juni 2019 gelten. Denn eine solche gesetzliche Bestimmung würde gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz verstoßen, wonach rückwirkende Gesetze grundsätzlich nicht wirksam erlassen werden dürfen. Gesetze mit einer echten Rückwirkung – und um eine solche würde es sich handeln, wenn ein ab dem 11. Januar 2020 geltendes Gesetz bereits auf in der Vergangenheit liegende Sachverhalte Anwendung fände – sind grundsätzlich unzulässig. Das Vertrauen in den Fortbestand von Regelungen ist nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts absolut schützenswert.

Gleichwohl wird das Gesetz ab Inkrafttreten zunächst Anwendung finden müssen, bis es in einem möglichen (und wahrscheinlichen) Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht von diesem als verfassungswidrig bewertet werden wird. Die wirtschaftlichen Konsequenzen des geplanten Gesetzes sind bereits jetzt absehbar und werden voraussichtlich zu einer massiven Schädigung des Berliner Wohnungsmarktes führen, da ein Vertrauensverlust bei Investoren entstehen wird. Neubaumaßnahmen werden sich – in direktem Gegensatz zu Sinn und Zweck des geplanten Gesetzes – aller Voraussicht nach verringern. Statt Mietwohnungen werden wohl bevorzugt Eigentumswohnungen gebaut werden, da es für Kaufpreise keine entsprechenden Obergrenzen geben wird. Bereits heute haben die ersten Wohnungsbauunternehmen begonnen, ihre Aktivitäten von Berlin nach Brandenburg zu verlagern. Kreditinstitute werden sehr kritisch die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten in Berlin hinterfragen. Modernisierungsmaßnahmen werden aller Voraussicht nach deutlich zurückgehen. Damit dürfte auch ein Rückgang der Wohn- und damit der Lebensqualität vieler Mieter einhergehen.



Dr. Jochen Reuter

Rechtsanwalt | LL.M. | Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Frankfurt am Main

ARCHITEKTEN- RECHT

Das Urteil des EuGH zu Mindest- und Höchstsätzen der HOAI 2013 – was nun?

Mittlerweile hat sich herumgesprochen, dass der EuGH in dem Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland mit Urteil vom 4. Juli 2019 (Rs. C-377/17) festgestellt hat, dass die zwingenden Mindest- und Höchst Honorarsätze der HOAI 2013 mit der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG unvereinbar sind. War die Entscheidung (auch angesichts der Schlussanträge des Generalanwalts, welchen der EuGH meistens folgt) nicht überraschend, so ist doch bemerkenswert, wie lange zum einen die nunmehr zwingend notwendige Reaktion der Politik auf sich warten lässt und wie unterschiedlich zum anderen die deutsche Rechtsprechung derzeit mit den Auswirkungen der Entscheidung in der Praxis umgeht. Ein Überblick:

DIE ENTSCHEIDUNG

Der EuGH hat in seiner (unanfechtbaren) Entscheidung festgestellt, dass die Mindest- und Höchstsätze der HOAI mit der Dienstleistungsrichtlinie unvereinbar sind und einen Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht darstellen. Art. 15 der Dienstleistungsrichtlinie lässt zwar Anforderungen der Mitgliedsstaaten, wie etwa die Beachtung von festgesetzten Mindest- und/oder Höchstpreisen (Art. 15 Abs. 2 lit. g) der Dienstleistungsrichtlinie) für die Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit zu, aber nur unter bestimmten Voraussetzungen: Die Anforderungen müssen nichtdiskriminierend sein, dürfen also insbesondere nicht an die (ausländische) Staatsangehörigkeit anknüpfen (dies ist durch den eingeschränkten Anwendungsbereich der HOAI gem. § 1 erfüllt). Sie müssen erforderlich, d. h. durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt, sein und auch verhältnismäßig, d. h. die Anforderungen können nicht mit demselben Ergebnis durch eine weniger einschneidende Maßnahme ersetzt werden.

Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht des EuGH nicht erfüllt: Zwar sind die zwingenden Mindestsätze geeignet, die im Allgemeininteresse liegenden Aspekte der Qualität der Planungsleistungen sowie den Schutz der Verbraucher sicherzustellen, sie sind aber nach Auffassung des EuGH für sich genommen nicht dazu geeignet, da es in Deutschland jedem erlaubt ist, entsprechende Planungsleistungen zu erbringen, also auch Personen, die nicht einer zwingenden berufs- oder kammerrechtlichen Aufsicht unterliegen und daher ihre Eignung nicht nachweisen mussten. Derart inkohärente Vorschriften sind ungeeignet. Die verbindlichen Höchstsätze dienen nach Ansicht des EuGH zwar dem Schutz der Verbraucher und insbesondere der Transparenz der Honorare und sind für diese Zwecke auch geeignet. Sie sind seines Erachtens aber unverhältnismäßig im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie, da diese Regelungsziele auch mittels weniger

einschneidender Maßnahmen (z. B. Preisorientierungen) erreicht werden könnten. Daher liegt aus Sicht des EuGH jeweils ein Verstoß gegen Art. 15 Dienstleistungsrichtlinie vor. Die vom Generalanwalt ebenfalls bejahte Verletzung der Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV) hingegen bestätigte der EuGH nicht.

DIE AUSWIRKUNGEN

ANPASSUNG DER HOAI

Die Entscheidung bindet zunächst ganz unstrittig den deutschen Gesetzgeber, der nun innerhalb möglichst kurzer Frist die europarechtswidrigen Regelungen der HOAI abzuschaffen und ggf. durch neue, europarechtskonforme Vorschriften zu ersetzen hat. Allerdings zieht sich der Prozess schon einige Zeit hin und derzeit ist nicht abzuschätzen, wann entsprechende Vorschläge vorliegen werden (auf eine aktuelle Anfrage beim zuständigen BMWi wurde uns mitgeteilt, dass man noch keinen Zeitplan nennen könne). Einigkeit besteht darüber, dass ausschließlich die Mindest- und Höchstsatzvorschriften (also namentlich § 7 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 HOAI) geändert oder gestrichen werden müssen. Die übrigen Regelungen, insbesondere auch die Leistungsbilder, auf die in der Praxis so vielfach Bezug genommen wird, sind von der festgestellten Europarechtswidrigkeit nicht betroffen und bleiben daher anwendbar. Zur Neugestaltung der HOAI sei noch erwähnt, dass für den Gesetzgeber die Möglichkeit bestehen könnte, die Mindestsätze noch zu retten, indem er die vom EuGH beanstandete Inkohärenz der deutschen Regelungen beseitigt und die Erbringer von Planungsleistungen künftig einer berufs- oder kammerrechtlichen Aufsicht unterwirft. Inwieweit der Bund hierfür die Regelungskompetenz besitzt und eine Einigung mit den Ländern zustande kommt, ist jedoch umstritten. Für die Aufrechterhaltung und Sicherung der Qualitätsstandards haben sich jedenfalls verschiedentlich die Interessenvertreter der Auftragnehmerseite ausgesprochen. Die Höchstsätze hingegen dürften nicht europarechtskonform aufrechterhalten werden können; hier bietet es sich ggf. an, im Erlasswege oder auch durch entsprechende private Institutionen (z. B. den AHO) die vom EuGH angesprochenen Orientierungssätze festzulegen.

UMGANG MIT PREISRECHTSVERSTÖßEN IM VERGABERECHT

Weiter dürfte unstrittig sein, dass deutsche Behörden verpflichtet sind, bei der Vergabe ihrer Aufträge über Planungsleistungen ab sofort die europarechtswidrigen Vorschriften nicht mehr anzuwenden. Dies führt aus vergaberechtlicher Sicht dazu, dass ab dem Bekanntwerden der Entscheidung die Mindest- und Höchstsätze der HOAI nicht mehr im Wege der Regelungen in § 127 Abs. 2 GWB und § 76 Abs. 1 S. 2 VgV zu beachten sind, wonach der Preis der zu erbringenden Leistung, wenn diese nach einer gesetzlichen Gebühren- oder Honorarordnung zu vergüten ist, im dort vorgeschriebenen Rahmen bei der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots zu berücksichtigen ist. Insbesondere darf bzw. muss ein Angebot, das den Mindestsatz unterschreitet, nun nicht mehr ausgeschlossen werden, wenn der Bieter (trotz entsprechender Aufklärung und Nachverhandlung) dabei bleibt. Dennoch ist dem „Dumping“ im Vergabeverfahren nun nicht etwa Tür und Tor geöffnet: die Regelungen zu Unterpreisangeboten und deren Ausschluss (§ 60 VgV bzw. entsprechender Grundsätze im Anwendungsbereich der Unterschwellenvergabe-

ordnung (UVgO)) etwa im Falle fehlender Auskömmlichkeit eines Angebots bleiben weiter anwendbar. Die Auftraggeber werden jedoch künftig höheren Prüfungs- und Dokumentationsaufwand betreiben müssen, um den Ausschluss eines ungewöhnlich niedrigen Angebots rechtssicher vornehmen zu können. Individuelle Kostenvorteile der Bieter können nunmehr verstärkt zum Tragen kommen.

MINDESTSATZKLAGEN, AUFSTOCKUNGSKLAGEN

Während also mit Blick auf Aufträge der öffentlichen Hand unionsrechtskonformes Verwaltungshandeln sichergestellt sein dürfte und auch die ersten Hinweise zum praktischen Umgang mit laufenden Verfahren und zur Anpassung der üblichen Vertragsmuster vorliegen (so etwa das Informationsschreiben des BMWi vom 4. Juli 2019 (I BE6-20614/001), für Bayern das Schreiben des StMB vom 5. Juli 2019 sowie die übergangsweise Anpassung der Vertragsmuster des BMI in den Richtlinien für die Bauaufgaben des Bundes (RBBau) gemäß Erlass vom 5. August 2019), ist die deutsche Rechtsprechung und auch die Literatur gerade dabei, das Urteil des EuGH insbesondere mit Blick auf die Auswirkungen auf Mindestsatzklagen in sehr unterschiedlicher Weise aufzufassen und umzusetzen. Dies mag daran liegen, dass diese Frage eine vertiefte Auseinandersetzung mit den (europarechtlichen und nationalen) Folgen der Europarechtswidrigkeit der preisrechtlichen Vorschriften der HOAI erfordert, bei der die Gerichte (derzeit) zu konträren Ergebnissen gelangen:

Bereits vor der Entscheidung des EuGH hatten diverse Gerichte klargestellt, dass sie keinen Anlass sehen, Zivilklagen auszusetzen, da ein stattgebendes Urteil des EuGH keinen Einfluss auf Zivilrechtsstreitigkeiten von Privaten untereinander hätte.

Die ersten Aussagen nach dem Urteil kamen vom Oberlandesgericht Celle bereits am 17. und 23. Juli 2019. Dieses wies Klagen von Architekten auf zusätzliches Honorar (eine Mindestsatzklage und eine Klage über die Höchstsätze hinaus) u. a. mit der Begründung ab, dass die nationalen Gerichte aufgrund des Anwendungsvorrangs des Europarechts verpflichtet seien, die für europarechtswidrig erklärten Regelungen der HOAI 2013 ab sofort nicht mehr anzuwenden. Das OLG Celle geht in seinen Entscheidungen offensichtlich davon aus, dass EU-Richtlinien eine sog. horizontale Drittwirkung entfalten, sodass sich Private im Verhältnis zueinander auf den Verstoß der Mindestsatzregelung gegen die Dienstleistungsrichtlinie berufen könnten. Dies ist jedoch nach allgemeiner Auffassung nicht der Fall. Richtlinien gelten – anders als das OLG Celle offenbar unterstellt – gerade nicht direkt in den Mitgliedsstaaten, sondern bedürfen der Umsetzung in nationales Recht. Privatpersonen können sich grundsätzlich nicht untereinander auf Richtlinienverstöße berufen. Anders läge der Fall, wenn der EuGH die Verletzung der im AEUV verankerten Niederlassungsfreiheit bejaht hätte; dazu hat sich der EuGH aber gerade nicht geäußert.

Dementsprechend entschied das OLG Hamm ebenfalls am 23. Juli 2019 genau gegenteilig: Aus dessen Sicht bindet die Entscheidung des EuGH nur den Mitgliedsstaat, der nach eigenem Ermessen geeignete Maßnahmen ergreifen muss, um den europarechtswidrigen Zustand zu beseitigen, während sie für den einzelnen Unionsbürger (und damit auch den Kläger) keine

Rechtswirkungen entfaltet. Das OLG Hamm untersuchte auch die Möglichkeit einer richtlinienkonformen Auslegung der beanstandeten Vorschriften in dem Sinne, dass sie in einem Rechtsstreit Privater nicht anzuwenden sein sollen, und kam zu dem Schluss, dass eine solche Auslegung den erkennbaren Willen des deutschen Gesetz- und Ordnungsgebers unterwandern würde und daher als Auslegung *contra legem* unzulässig ist.

Nach dieser Entscheidung kam es am 14. August 2019 erneut zu einem Urteil des OLG Celle, in dem dieses zwar weiterhin an seiner Auffassung festhielt, dass die Mindestsatzvorschriften nicht mehr anwendbar seien, dies aber seinerseits auf eine unionsrechtskonforme Auslegung stützt: Das OLG Celle führt an, dass der deutsche Gesetzgeber bei der Reform 2013 gerade eine europarechtskonforme Ausgestaltung der HOAI bezweckt habe und es nicht dem Willen des Gesetzgebers entspreche, eine europarechtswidrige Mindestsatzregelung zu treffen. Daher sei eine richtlinienkonforme Auslegung (im Sinne der Nichtanwendung) keinesfalls *contra legem*. Auch bejaht das OLG Celle die horizontale Drittwirkung.

Das Kammergericht Berlin setzte soweit ersichtlich den bisherigen Schlusspunkt unter die Diskussion, das sich in einem Hinweisbeschluss vom 19. August 2019 mit den bis dahin ergangenen Urteilen intensiv auseinandersetzt und seinerseits zu dem Schluss gelangt, dass bei Streitigkeiten unter Privaten weiterhin das Mindestpreisgebot der HOAI gilt. Es lehnt eine unmittelbare Drittwirkung ab und auch die OLG Celle bejahte horizontale Drittwirkung, weil dann einem Unionsbürger (im Falle der Nichtanwendung der Mindestsatzregelungen dem Auftragnehmer) ein Vermögensnachteil entstünde, was nach der Rechtsprechung des EuGH jedoch ausgeschlossen sein muss. Das KG sieht – mit dem OLG Hamm – auch einen eindeutig entgegenstehenden Willen des deutschen Gesetzgebers, sodass keine Möglichkeit zur richtlinienkonformen Auslegung besteht.

FAZIT

Da gegen die oben genannte Entscheidung des OLG Hamm bereits Revision beim BGH eingelegt wurde, besteht die Hoffnung, dass dieser bald eine richtungsweisende Entscheidung trifft, die künftig für (potentielle) Kläger und Beklagte gleichermaßen Rechtssicherheit bietet. Zusammen mit der hoffentlich bald abgeschlossenen Novellierung der HOAI sollte die mittlerweile seit Jahren anhaltende Diskussion über die Mindest- und Höchstsätze ein Ende finden.



Katrin Lüdtko

Rechtsanwältin | Fachanwältin
für Verwaltungsrecht
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
München

TRANSAKTIONEN

Reichweite notarieller Belehrungspflichten im Hinblick auf verdecktes Geschäft

BGH, Urteil vom 4. April 2019 – III ZR 338/17

SACHVERHALT

Der Verkäufer, eine GbR, beauftragte den beklagten Notar mit der Erstellung eines Entwurfs für ein Kaufvertragsangebot eines Verbrauchers hinsichtlich einer Eigentumswohnung. Der Entwurf enthielt eine sog. unbefristete Fortgeltungsklausel, d. h. der das Angebot unterbreitende Käufer sollte für eine bestimmte Frist an sein Angebot gebunden sein, danach sollte das Angebot bis zu einem Widerruf durch den Anbietenden unbefristet fortgelten.

Nach Abgabe des Angebots durch den Käufer und Ablauf der Mindestbindungsfrist beurkundete der Notar die Annahmeerklärung des Verkäufers. Der Käufer hatte zuvor mit dem Verkäufer – mit separatem Dokument – eine sog. Eigenprovisionsvereinbarung abgeschlossen, d. h. dem Käufer sollte nach Abschluss des Kaufvertrags aus dem Kaufpreis eine Provision zustehen. Der Notar hatte von der Eigenprovisionsvereinbarung keine Kenntnis.

Der Kaufvertrag wurde vollzogen und der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. In einem vor dem Landgericht und Oberlandesgericht von dem Käufer gegen den Verkäufer geführten Rechtsstreit (sog. Erstverfahren) wurde der Verkäufer zur Rückabwicklung des Vertrags verurteilt; der Notar trat auf Seiten des Verkäufers im Erstverfahren als Streithelfer bei. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Urteile im Erstverfahren. So sei das notariell beurkundete Angebot des Käufers gemäß § 117 Abs. 1 BGB nichtig gewesen, das gleichzeitig abgegebene (im weitesten Sinne) inhaltsgleiche verdeckte Kaufvertragsangebot sei aufgrund fehlender Beurkundung gemäß § 125 BGB nichtig. Ein weiteres Wirksamkeitshindernis sei nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dahingehend gegeben, da das Angebot bei Annahmeerklärung aufgrund der gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksamen unbefristeten Fortgeltungsklausel bereits erloschen gewesen war.

Die sodann vom Verkäufer (und zugleich Beklagten des Erstverfahrens) gegen den Notar eingereichte Klage wegen Amtspflichtverletzung wurde vom Landgericht abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den beklagten Notar auf die Berufung hin verurteilt, den klagenden Verkäufer von den Verpflichtungen aus dem Urteil des vorangegangenen Urteils des Oberlandesgerichts aus dem Erstverfahren gegenüber dem Käufer freizustellen. Hiergegen wendet sich der beklagte Notar mit seiner Revision. Die Revision hat Erfolg und führt zur Wiederherstellung des (klageabweisenden) erstinstanzlichen Urteils.

ENTSCHEIDUNG

Dem Verkäufer stehen gegen den beklagten Notar keine Schadensersatzansprüche aus Amtshaftung gemäß § 19 BNotO zu.

- a) Zwar bejaht der Bundesgerichtshof eine fahrlässige Amtspflichtverletzung des Notars, da er den klagenden Verkäufer vor Beurkundung der Annahme nicht darauf hingewiesen habe, dass das Angebot der Käuferin (Klägerin des Erstverfahrens) infolge der Unwirksamkeit der unbefristeten Fortgeltungsklausel bereits erloschen gewesen sein könnte.

Der beklagte Notar hätte demnach gemäß § 17 Abs. 1 BGB, den klagenden Verkäufer hierüber informieren und die weitere Vorgehensweise, d. h. Beurkundung eines erneuten Angebots oder Abstandnahme vom Vertrag, vorschlagen müssen.

- b) Gleichwohl fällt der vorliegende Schaden nicht in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht. Eine Haftung des Notars für kausal verursachte Schäden kommt nur in Betracht, wenn ihm die Schäden bei wertender Betrachtung auch zugerechnet werden können. Die notarielle Belehrungspflicht gemäß § 17 Abs. 1 und Abs. 2 BeurkG beschränke sich, so der Bundesgerichtshof, grundsätzlich nur auf das konkret zu beurkundende Geschäft. Die notarielle Belehrungspflicht beziehe sich dagegen nicht auf ein verdecktes Geschäft, das nicht Gegenstand der Beurkundung ist, das der Notar nicht kennt und das für ihn auch nicht erkennbar ist. Ein Schaden, der im Bereich des verdeckten Geschäfts entsteht, weist daher keinen inneren Zusammenhang mit der Verletzung der Belehrungspflicht gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BeurkG auf. Die notarielle Belehrungspflicht diene nicht dem Zweck, allen Geschäften der an einem Beurkundungsvorgang Beteiligten zu ihrer rechtlichen Wirksamkeit zu verhelfen, insbesondere wenn sie außerhalb des Beurkundungsvorgangs geschlossen werden.
- c) An die Feststellungen des Erstverfahrens über die Eigenprovisionsabrede und ihre Beurteilung sei, so der Bundesgerichtshof weiter, der Verkäufer aufgrund der Interventionswirkung gemäß §§ 74 Abs. 3, 68 ZPO gebunden; diese Wirkung erstrecke sich nämlich nicht nur auf die im Tenor der Entscheidung ausgesprochenen Rechtsfolgen, sondern auch auf die Richtigkeit der Entscheidung und damit auch auf Feststellung und rechtliche Beurteilung der Tatsachen einschließlich der präjudiziellen Rechtsverhältnisse („tragende Feststellungen“). Zu den tragenden Feststellungen des im Erstverfahren ergangenen Urteils gehören demnach auch, dass die Eigenprovisionsabrede unter den Kaufvertragsparteien geschlossen wurde, und die aus der Abrede folgende Nichtigkeit des beurkundeten Scheingeschäfts gemäß § 117 Abs. 1 BGB.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

§ 17 BeurkG ist die „magna charta“ notarieller Tätigkeit und das „Herzstück des Beurkundungsgesetzes“. Die Belehrungsfunktion der öffentlichen Beurkundung ist unverzichtbar. Sie kann nur dann ausnahmsweise entfallen, wenn der Notar sicher sein kann, dass alle Beteiligten die rechtliche Tragweite des Rechtsgeschäfts verstehen. Allerdings würde man die Anforderungen an die notariellen Belehrungspflichten überspannen, wenn man vom Notar verlangen würde, im Hinblick auf eine einzige in Richtung

der späteren höchstrichterlichen Rechtsprechung interpretierbare Literaturstimme von einer entsprechenden Beurkundung abzu- sehen bzw. den Käufer darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsgeschäft (möglicherweise) unwirksam ist.

Vor dem Hintergrund dieser Grundsätze schafft das Urteil Klarheit hinsichtlich Inhalt und Umfang der Belehrungspflichten. Der Notar hat seiner Belehrungsfunktion gemäß § 17 BeurkG gerecht zu werden und auf mögliche Unwirksamkeitsgründe des beurkundeten Rechtsgeschäfts hinzuweisen. Die Belehrung kann sich denklogisch aber nicht auf ein – dem Notar nicht bekanntes und auch nicht erkennbares – von den Parteien eigentlich gewolltes (verdecktes) Rechtsgeschäft beziehen.

Die Erwägungen des Bundesgerichtshofs zur Interventionswirkung bestätigen ebenfalls die in der Rechtsprechung festgelegten Grundsätze, d. h. die Bindungswirkung bezieht sich auf die tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen („tragende Erwägungen“), auf die Unteilbarkeit der Interventionswirkung (d. h. kein sog. Rosinenpicken) und der ausnahmsweise geltenden Interventionswirkung zulasten der unterstützten Partei.



Dr. Claudia-Maria Wirth

Rechtsanwältin | Notarin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

STEUERRECHT

Umsatzsteuerliche Praxisprobleme bei Immobilieninvestitionen

EINLEITUNG

In vielen Branchen gilt die Umsatzsteuer als „durchlaufender Posten“, nicht so bei Immobilieninvestitionen. Es gilt daher, die umsatzsteuerlichen Regelungen richtig anzuwenden, um konkurrenzfähig gegenüber den Mitbewerbern zu sein. Beispielhaft sind folgende Themengebiete zu nennen:

- Umsatzsteuerpflichtige Vermietung;
- Vorsteuerabzug bei Immobilieninvestitionen;
- Vorsteuerberichtigung bei Immobilieninvestitionen;

- Umsatzsteuer beim Verkauf von Immobilien;
- Umsatzsteuer bei der Nebenkostenabrechnung (insbesondere beim unterjährigen Verkauf von Immobilien);
- Umsatzsteuer bei Zahlungen von Mietern oder Vermietern bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung;
- Umsatzsteuer bei Lease Incentives.

Im letzten [Newsletter im Mai 2019](#) wurden die *Voraussetzungen zur wirtschaftlich notwendigen umsatzsteuerpflichtigen Vermietung* dargestellt. Nachfolgend wird der Vorsteuerabzug bei Immobilieninvestments erläutert, der wegen der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung möglich wird.

GRUNDSÄTZLICHES ZUM VORSTEUERABZUG

Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 des Umsatzsteuergesetzes („UStG“) kann der Unternehmer die Umsatzsteuer auf Eingangsrechnungen („Vorsteuer“) auf seine Umsatzsteuerschuld für seine Ausgangsumsätze anrechnen, bzw. bei einem Vorsteuerüberhang, bekommt er diese erstattet. Voraussetzung ist eine ordentliche Rechnung nach § 14 Abs. 4 UStG.

Der Vorsteuerabzug ist aber nach § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG für Steuerfreie ausgeschlossen. Soweit aber bei einer Vermietung zur Umsatzsteuer optiert wurde (siehe die Erläuterungen im [Newsletter Mai 2019](#)), kann die Vorsteuer gezogen werden. Soweit bei der Vermietung nicht optiert wurde bzw. nicht optiert werden konnte, besteht kein Vorsteuerabzug.

GEMISCHTE VERMIETUNG

Soweit eine Immobilie sowohl umsatzsteuerpflichtig als auch umsatzsteuerfrei vermietet wird, gilt nun folgendes:

Kann ein Eingangsumsatz direkt einer bestimmten, vermieteten Fläche zugeordnet werden, kann bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung die Vorsteuer in vollem Umfang geltend gemacht werden. Umgekehrt bei umsatzsteuerfreier Vermietung ist kein Vorsteuerabzug möglich.

Ist keine direkte Zuordnung möglich, ist der Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 4 UStG gemäß einem Schlüssel vorzunehmen. Welche Schlüssel anwendbar sind, erläutert der nachfolgende Abschnitt.

Bei Anschaffung oder Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes (z. B. Gewerbe und Wohnen) soll nach Meinung des Bundesministeriums der Finanzen unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs der Vorsteuerabzug gemäß eines entsprechenden Schlüssels die Regel und eine direkte Zuordnung der anfallenden Vorsteuern die Ausnahme sein. Dies widerspricht dem Grundsatz der Regelungen zum Vorsteuerabzug. Damit sind aber sehr strenge Anforderungen an die Dokumentation, Bauplanung und Rechnungsstellung nötig, wenn insoweit der Vorsteuerabzug mit direkter Zuordnung optimiert werden soll. Dies kann aber dennoch sinnvoll sein, da i. d. R. die Herstellungskosten von Teilflächen einer Immobilie für Mieter, bei denen zur Umsatzsteuer optiert werden kann („gewerbliche Mieter“), höher sind als für umsatzsteuerfreie Mietflächen („Wohnungen“).

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL: FLÄCHENSCHLÜSSEL VS. UMSATZSCHLÜSSEL

Obwohl die EU-Richtlinie einen Umsatzschlüssel, also den Anteil der umsatzsteuerpflichtigen Umsätze zu den gesamten Umsätzen, als Regel definiert, sieht das deutsche Umsatzsteuerrecht nach § 15 Abs. 4 UStG den Umsatzschlüssel nur vor „wenn keine andere wirtschaftliche Zuordnung möglich ist“. Der Europäische Gerichtshof hatte diese Einschränkung für grundsätzlich zulässig erachtet, sodass nach geltender Rechtsprechung bei Immobilieninvestitionen der Flächenschlüssel, d. h. das Verhältnis der umsatzsteuerpflichtig vermieteten Fläche zur Gesamtmietfläche, die Regel ist. Ausnahmen sind allerdings zu berücksichtigen, wenn z. B. erhebliche Unterschiede in der Ausstattung der verschiedenen Zwecken dienenden Flächen bestehen. Als typisches Beispiel mag hier ein Grundstück mit einem Supermarkt im Erdgeschoss mit erheblich höherer Deckenhöhe und anderer Raumtechnik im Vergleich zu Wohnflächen in den oberen Stockwerken dienen. Hier ist der Flächenschlüssel nicht sinnvoll, sodass doch wieder der Umsatzsteuerschlüssel anwendbar ist. Dies sollte eigentlich kein Wahlrecht sein, sondern ist zwingend.

LEERSTAND UND VORSTEUERABZUG

Steht eine vermietbare Fläche leer, so ist die zukünftige Verwendungsabsicht entscheidend. Die Verwendungsabsicht ist „objektivierbar“ nachzuweisen. Ohne Nachweis und wenn die umsatzsteuerfreie Vermietung nicht ausgeschlossen werden kann, ist für die Leerstandszeit kein Vorsteuerabzug möglich. Es sollte daher darauf geachtet werden, mit allen verfügbaren Mitteln die umsatzsteuerpflichtige Verwendungsabsicht zu dokumentieren. Dies kann beispielsweise durch expliziten Hinweis in der Maklervereinbarung oder durch Besichtigungsprotokolle mit ausschließlich umsatzsteuerpflichtigen Mietern erfolgen.

PROJEKTENTWICKLUNG: HERSTELLUNGSKOSTEN UND VORSTEUERABZUG

Wie beim Leerstand ist auch für den Vorsteuerabzug bei einer Projektentwicklung die objektivierbare Verwendungsabsicht entscheidend. Diese sollte durch Planungsunterlagen und ggf. Vormietverträge nachweisbar sein. Der Nachweis sollte „objektivierbar“ nachvollziehbar sein und proaktiv dem Finanzamt mit den ersten Umsatzsteuererklärungen für die Vorsteuererstattung vorgelegt werden. Auch sollten die Eingangsrechnungen mit eingereicht werden. Es gilt Verzögerungen in der Vorsteuererstattung durch das Finanzamt zu vermeiden, da die Finanzierung eine mögliche Vorsteuererstattung grundsätzlich mit einplant. Es kann sonst zu ernsthaften Finanzierungsproblemen führen, wenn die Eingangsrechnungen dann zunächst brutto bezahlt werden müssen.

Sollte sich die Verwendungsabsicht während der Bauphase ändern, ist ab diesem Zeitpunkt der Vorsteuerschlüssel für nachfolgende Rechnungen zu ändern. Bereits gezogene Vorsteuern aus bereits bezahlten Rechnungen mit der ursprünglichen Verwendungsabsicht sind nicht sofort zu korrigieren, sondern die Vorsteuern sind später in einer zehnjährigen Berichtigungsphase, beginnend mit der erstmaligen Verwendung, pro rata zu berichtigen.

Die verschärften Anforderungen einer direkten Zuordnung wurden bereits im Abschnitt zur gemischten Vermietung erörtert.

FAZIT

Mit Sorgfalt sollte der Vorsteuerabzug geplant werden. Eine mögliche vollkommen legale Optimierung ist dabei möglich, die zu einem Kostenvorteil führen kann. Das Tax Team der Immobilien-gruppe von BEITEN BURKHARDT berät Sie hierzu gerne.



Jens Müller
Steuerberater
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Frankfurt am Main

Update: Grunderwerbsteuerreform bei Share Deals – Gesetzentwurf am 9. August 2019 in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht

Am 31. Juli 2019 hat das Bundeskabinett die Grunderwerbsteuerlichen Neuregelungen im Bereich sog. Share Deals beschlossen und den Entwurf eines „Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes“ verabschiedet (vgl. hierzu bereits unseren Beitrag im [International Briefing vom März 2019](#)). Das Gesetz soll zum 1. Januar 2020 in Kraft treten.

Die bereits in dem Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2019 vorgesehenen Grunderwerbsteuerlichen Neuregelungen, die das Ziel verfolgen missbräuchliche Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen durch Anteilsübertragungen an Gesellschaften mit Grundbesitz (sog. Share Deals) einzudämmen, sind trotz erheblicher Kritik nicht inhaltlich überarbeitet worden und haben Eingang in den Gesetzesentwurf gefunden.

Dieser sieht neben der Absenkung der steuerauslösenden Beteiligungsschwelle von 95 auf 90 Prozent weiterhin eine Verlängerung der bislang geltenden Haltefrist von fünf auf zehn Jahre, in bestimmten Fällen auf bis zu 15 Jahre vor. Darüber hinaus ist durch die Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften ein Ergänzungstatbestand vorgesehen, welcher, ebenso wie die Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen und die Aufhebung der Begrenzung des Verspätungszuschlags, dem Ziel der „Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer“ dienen soll (so die Begründung auf Seite 8 des Gesetzesentwurfs). Es ist schon kritisch zu hinterfragen, ob es sich bei den heftig kritisierten Share Deal-Transaktionen überhaupt um missbräuchliche Gestaltungen im rechtlichen Sinne handelt, da es sich um Gestaltungen im Rahmen des geltenden Grunderwerbsteuergesetzes handelt.

Die grunderwerbsteuerlichen Ausweitungen bei Share Deals sind bereits im Vorfeld unter rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten vielfach diskutiert und kritisiert worden.

RECHTLICHE BEDENKEN

In rechtlicher Hinsicht werden die grunderwerbsteuerlichen Ausweitungen insbesondere im Hinblick auf ihre Verfassungsmäßigkeit diskutiert.

VERFASSUNGSWIDRIGKEIT DER ABSENKUNG DER BETEILIGUNGSSCHWELLE

So stellt sich bei der Absenkung der Beteiligungsschwelle die Frage, ob bei einer Beteiligung von 90 Prozent der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft eine wirtschaftliche Vergleichbarkeit mit einer 95 Prozent-Beteiligung besteht und die Annahme einer dem Eigentum am ganzen Grundstück vergleichbaren Vermögensposition noch gerechtfertigt ist. Es ist jedenfalls zweifelhaft, ob bei dem Zurückbehalten von zehn Prozent der Anteile noch von sog. Zwerganteilen gesprochen werden kann, deren Zurückbehalten jedoch die vergleichbare Vermögensposition zum vollständigen Eigentum bislang rechtfertigt. Eine weitergehende Ausweitung des fingierten Erwerbs widerspricht dem Grunderwerbsteuersystem; die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrssteuer auf Grundstückserwerbe und nicht auf Anteilerwerbe. Kritiker weisen ausdrücklich auf den Umstand hin, dass für eine Kapitalverkehrssteuer zudem der Bundesrepublik Deutschland die Gesetzgebungskompetenz fehle.

VERFASSUNGSWIDRIGKEIT DES WECHSELS IM GESELLSCHAFTERBESTAND EINER KAPITALGESELLSCHAFT

Auch die Einführung des § 1 Abs. 2b GrEStG, welcher solche Änderungen im Gesellschafterbestand bei Kapitalgesellschaften der Grunderwerbsteuer unterwerfen soll, die in einem Umfang von 90 Prozent innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren erfolgen, ohne dass einer der Gesellschafter eine bestimmte Beteiligungsschwelle erreichen muss, wird mit Blick auf verfassungsrechtliche Anforderungen erheblich kritisiert.

Zum einen stellt sich die Frage nach der Besteuerungswürdigkeit von Sachverhalten, die nicht auf eine Übertragung von Grundbesitz gerichtet und daher mit den vom Gesetzgeber als missbräuchlich verstandenen Share Deals und dem definierten Ziel der Gesetzesänderung nicht vergleichbar sind und dennoch grunderwerbsteuerlich erfasst werden. Nach der jetzigen Fassung des § 1 Abs. 2b GrEStG-E kann somit auch der Börsenhandel mit Aktien von Aktiengesellschaften mit Grundbesitz Grunderwerbsteuer auslösen. Nach ersten Berechnungen soll die Neuregelung bei börsennotierten Aktiengesellschaften ca. alle drei Jahre zu einer Grunderwerbsteuerbelastung führen. Folglich ist davon auszugehen, dass es der Norm entgegen den verfassungsrechtlichen Vorgaben an einer sog. Missbrauchstypisierung fehlt.

Zum anderen drohen Bestimmtheits- und Vollzugsdefizite. Denn gerade bei börsennotierten Aktiengesellschaften ist eine Überwachung von Anteilseignerwechseln aufgrund anonymerer Beteiligungsstrukturen und höherer Umschlagshäufigkeit und damit auch die Feststellung der Verwirklichung des Steuertatbestandes kaum möglich. Weiter führt dieses Vollzugsdefizit zu einer Diskriminierung inländischer Kapitalgesellschaften, da die Finanzverwaltung die entsprechenden notwendigen Informationen über ausländische Kapitalgesellschaften nicht erhalten wird.

In der Folge drohen dem Steuerpflichtigen, welchem die Beweislast für die Verwirklichung des steuerlichen Tatbestandes und entsprechende Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt obliegen, bei nicht rechtzeitiger Anzeige nicht nur Sanktionen wie Verspätungszuschläge, sondern es können sich sogar steuerstrafrechtliche Folgen ergeben.

Darüber hinaus dürfte die Grunderwerbsteuerlast für Kapitalgesellschaften zum Teil nur schwer zu kalkulieren sein, wenn nicht vorhergesehen werden kann, wann der steuerauslösende Tatbestand erfüllt sein wird und § 1 Abs. 2b GrEStG somit gegen den Grundsatz der Tatbestandsmäßigkeit der Besteuerung verstoßen.

Trotz der im Vorfeld geäußerten Kritik, hat eine zwischenzeitlich diskutierte Börsenklausel keinen Eingang in den Gesetzesentwurf gefunden.

UNZUREICHENDE ANPASSUNG DER STEUERBEFREIUNGSREGELUNGEN AN DIE GESETZESÄNDERUNGEN

Auch eine Anpassung der bestehenden Regelungen zur Steuerbefreiung an die grunderwerbsteuerlichen Neuregelungen ist bislang nicht ausreichend erfolgt. In bestimmten Fällen wird dies zu einer Mehr- und Doppelbelastung führen, die mit dem eigentlichen Ziel des im Koalitionsvertrag erteilten Auftrags an den Gesetzgeber, nämlich der Eindämmung der als missbräuchlich verstandenen Share Deals, nicht korrespondiert.

WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die grunderwerbsteuerlichen Neuregelungen bei Share Deals sehen sich zudem der Kritik ausgesetzt, dass der Wirtschaftsstandort Deutschland bei Umsetzung der Regelungen nachhaltig Schaden nehmen wird.

So ist zu befürchten, dass Deutschland seine Attraktivität als Standort für Immobilieninvestitionen verliert. Insbesondere bei Bauträgern und Projektentwicklern, die die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten nutzen und ihre Immobilientransaktionen bislang häufig über Share Deals abwickeln, dürfte die Verlängerung der Haltefristen und Absenkung der Beteiligungsschwelle zu einer längeren Kapitalbindung führen; Kapital, welches für weitere Projekte fehlt.

Auch die mit der Ausweitung der grunderwerbsteuerlichen Neuregelungen schwer zu kontrollierende und überblickende steuerliche Belastung von Unternehmen, ist für den Wirtschaftsstandort Deutschland jedenfalls nicht zuträglich. Im Europavergleich geht Deutschland mit der geplanten Besteuerung von Share Deals einen Sonderweg.

WEITERES GESETZGEBUNGSVERFAHREN UND FAZIT

Wie zu erwarten, wurde die Grunderwerbsteuerreform aus dem Entwurf des Jahressteuergesetzes 2019 herausgelöst und wurde aufgrund der Komplexität der Materie in ein gesondertes Gesetzgebungsverfahren überführt. Der Gesetzesentwurf wurde am 9. August 2019 in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Der Bundesrat hat aufgrund der Beratungen in seinen Ausschüssen am 20. September 2019 u. a. folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Aufnahme einer sog. Börsenklausel;
- Anpassung der Konzernklausel;
- Anpassung der Übergangsregelungen.

Diese Empfehlungen werden nun an die Bundesregierung weitergeleitet und nach einer 1. Lesung im Bundestag erfolgt am 14. Oktober 2019 eine öffentliche Anhörung im Bundestag.

Es bleibt abzuwarten, ob und wann der Gesetzgeber die Regelungen trotz der erheblichen Kritik aus Fachkreisen vollständig umsetzen wird.

Werden die Regelungen trotz der aufgezeigten Kritik umgesetzt, ist jedenfalls davon auszugehen, dass das Ziel, nämlich Share Deals für Immobilientransaktionen unattraktiver zu gestalten und damit einzudämmen, erreicht werden dürfte.

In der Zukunft werden die Beteiligten einer Immobilientransaktion genauer prüfen müssen, ob sich der Share Deal als steuerliches Gestaltungsinstrument lohnt. Durch die Verlängerungen der Haltefristen und Absenkungen der Beteiligungsschwelle wird die Kostenersparnis der Grunderwerbsteuer einmal mehr mit Mitspracherechten von Minderheitsgesellschaftern und etwaigen Kosten einer gerade für Share Deals vorgesehenen Immobiliengesellschaft ins Verhältnis zu setzen sein.



Chiara Stubenrauch
Rechtsanwältin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Hamburg



Volker Szpak
Rechtsanwalt | Steuerberater
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

CORPORATE VENTURING

Communication is key

CORPORATE VENTURING ALS INNOVATIONSHEBEL AUCH FÜR MITTELSTÄNDISCHE IMMOBILIENUNTERNEHMEN

bauwens, Drees & Sommer, Union Investment, CommerzReal, Vonovia – viele große Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft haben bereits eigene Corporate Venturing-Programme ins Leben gerufen. Aber auch für Mittelständler ist die Kooperation mit Start-ups eine Chance, die – richtig genutzt – das Unternehmen innovativer machen kann.

Um ausgetretene Pfade zu verlassen und neue Konzepte und Produkte zu entwickeln, fehlt es F&E-Abteilungen und den Innovation Centers in Unternehmen aufgrund althergebrachter, interner Konzernstrukturen, Silodenken und Ressourcenbegrenzungen oftmals an der notwendigen Flexibilität. Ein besonders vielversprechender Weg für große und mittelständische Unternehmen ist in diesem Zusammenhang die Zusammenarbeit mit Start-ups, die nachfolgend – unabhängig von der konkreten Ausgestaltung – als Corporate Venturing (CV) bezeichnet wird.

Das große Potenzial des CV wird leider regelmäßig weder von großen noch von mittelständischen Unternehmen ausgeschöpft. Nach unserer Erfahrung stehen in den allermeisten Fällen hinter dieser versäumten Chance Fehler in der Kommunikation und zwar sowohl innerhalb des Unternehmens als auch gegenüber den jeweiligen Start-ups. Hinzu kommt, dass die gewählte Form der Kooperation oft nicht zu den Zielen der jeweiligen CV-Strategie passt.

„TECHNOLOGY IS KEY“ UND „LEBE DEINEN TRAUM“

Klassisch für eine fehlerhafte interne Kommunikation ist, dass monetäre Motive bei der CV-Strategie im Vordergrund stehen. Natürlich gibt es für ein Unternehmen deutlich risikoärmere und erfolgversprechendere Anlageformen als die Investition in Start-ups. Wichtig ist daher, die Ziele der CV-Strategie von vornherein klar zu definieren: Beim CV muss es, neben dem Investment und einer möglichen Rendite im Fall einer Beteiligungsstrategie, vor allem immer auch um Know-how-Transfer und insbesondere um das „Window on Technology“ gehen.

Darüber hinaus ist es unerlässlich, dass eine wie auch immer geartete Innovationsstrategie grundsätzlich bei der Unternehmensleitung ansetzt und diese mit gutem Beispiel vorangeht. Kein Mitarbeiter wird von oben „verordnet“ Innovationskraft an den Tag legen. Vielmehr müssen Management und Unternehmenseigentümer als Erste die eigenen Prozesse verändern und gleichzeitig den Mitarbeitern den notwendigen Raum geben, um neue Wege zu beschreiten. Die Kooperation mit Start-ups kann hier insoweit hilfreich sein, als über deren agile Arbeitsweise regelmäßig auch die eigenen Prozesse optimiert werden können.

CORPORATE VENTURING IST NICHT GLEICH PROJEKTMANAGEMENT

Hinsichtlich der Kommunikation gegenüber den Start-ups zeigt sich oft, dass die Kooperation innerhalb des Unternehmens fälschlicherweise als Projektmanagementaufgabe begriffen wird. Zwar ist es wichtig, mit den Start-ups Ziele und Meilensteine zu vereinbaren, um einen groben gemeinsamen Fahrplan zu haben. Zu enge Vorgaben und fehlende Unabhängigkeit führen jedoch häufig zu einer Beschneidung der Kreativität und Ideenvielfalt der Start-ups. Dieser Balanceakt erfordert gegenseitiges Verständnis für die jeweils andere Arbeitsweise und Unternehmenskultur und kann nur durch eine klare CV-Strategie, offene Kommunikation, eine ehrliche Klärung und regelmäßige Prüfung der gegenseitigen Erwartungshaltung sowie durch einen intensiven Austausch bewältigt werden.

PASSENDE KOOPERATIONSFORM

Sind die Ziele der CV-Strategie erst definiert, ist im nächsten Schritt die passende Kooperationsform zu ermitteln. Dabei kann es, neben der schlichten (Minderheits-)Beteiligung durch die Bereitstellung von Wagniskapital für ein Unternehmen, auch zielversprechend sein, die Gründer (ggf. zusätzlich) mittels eines unternehmenseigenen Frühphasen-„Brutkastens“ (Inkubator) oder eines Innovation Centers bei Aufbau und Entwicklung ihres Start-ups von Beginn an zu unterstützen. Weiter kann im Rahmen eines zeitlich begrenzten, intensiven Accelerator-Programms die Entwicklung von Startups bzw. deren Produkte zur Marktreife „beschleunigt“ werden. Inkubatoren und Accelerator-Programme haben nach unserer Erfahrung den Vorteil, dass die Kommunikation zwischen Unternehmen und Start-up gefördert und dadurch nicht zuletzt die Erfolgchance einer Geschäftsidee erhöht wird.



Dr. Gesine von der Groeben

Rechtsanwältin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main



Christian Philipp Kalusa

Rechtsanwalt
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
München

AKTUELLE MARKT- ENTWICKLUNGEN

5 % Studie

Zum fünften Mal analysiert die 5 % Studie der bulwiengesa AG die Performance-Erwartungen aller Assetklassen, die im deutschen Immobilienmarkt wichtig sind. Die erste Präsentation der Studie hat am 10. September bei BEITEN BURKHARDT in Frankfurt vor rund 70 geladenen Gästen stattgefunden. Weitere Präsentationen fanden auch an den vier weiteren Kanzlei-Standorten Berlin (11. September), Düsseldorf (12. September), Hamburg (17. September) und München (19. September) statt.

In Frankfurt diskutierten die Studien-Ergebnisse unter der Moderation von Sven Carstensen (bulwiengesa), Alexander Weißflog (TLG Immobilien), Prof. Dr. Thomas Beyerle (gif e.V.), Andrea Back-Ihrig (bulwiengesa) sowie Klaus Beine, Rechtsanwalt, Notar und Leiter der Praxisgruppe Real Estate. BEITEN BURKHARDT unterstützt traditionell die 5 % Studie. Deutlich wurde, dass die Marktteilnehmer trotz eines tendenziell sinkenden Immobilien-Klimas die Branchenentwicklung für die nächsten Jahre positiv bewerten. Beine sagte allerdings: „Es wird in bedenklicher Weise Stimmung gegen die Immobilie gemacht. Warum darf mit Immobilien kein Geld verdient werden? Eine nicht durchdachte Politik wird nicht zu mehr Wohnraum führen. Dreiviertel der Immobilien in Deutschland sind in privater Hand. Und in Fonds- und Wohnungsgesellschaften investieren viele Verbraucher, die ein Interesse an einer funktionierenden Immobilienwirtschaft mit Renditechancen haben. Zudem ist es ein Problem, wenn sich die übertriebenen Vorstellungen, wie der Wohnungsmarkt zu regulieren ist, aktuell auch auf gewerbliche Mietverhältnisse ausweiten. Die Branche muss in der Öffentlichkeit aufklären, um einer gefährlichen Gesamtstimmung entgegenzuwirken.“

Auch dokumentiert die 5 % Studie 2019 ein weiteres Drehen der Renditespirale. Dabei steht mit der IRR (Internal Rate of Return) wieder eine dynamische Renditebetrachtung im Fokus; mit der IRR können für Investitionen jährliche Renditen berechnet werden.

In der diesjährigen Studie konnte erstmals keine Nutzungsart ermittelt werden, die im Core-Bereich (d.h. Immobilien mit einer stabilen Vermietungssituation und nachhaltigen Lageparametern) eine IRR von mindestens 5,5 % aufweist. Wer das Anlageziel von 5 % verfolgt, muss weiterhin auf kleine Märkte und Nischensegmente ausweichen. Aber auch hier wird die Auswahl immer geringer. Allein in Büromärkten der D-Städte sowie bei Gewerbeparks und Produktionsimmobilien sind Renditen im Bereich um 5 % und darüber im Basisszenario (also ohne Berücksichtigung der Schwankungsbreiten) erzielbar. Shoppingcenter sind mit einem Basiswert von 3,88 % erneut die einzige Assetklasse mit steigenden Renditewerten.

Weitere ausgesuchte Ergebnisse:

- Es wird offensichtlich immer anspruchsvoller, wirtschaftlich sinnvoll in Wohnbestandsimmobilien in den A-Märkten zu investieren, auch wegen der regulatorischen Hemmnisse bei der Mietanpassung.
- Die Nachfrage nach Core-Immobilien im Bürobereich ist ungebrochen. Somit hält die Renditekompression an. A-Märkte liegen bei einer Renditespanne von 0,9 bis 3,3 % (Basisszenario 2,56 %).
- Auch die Möglichkeiten von erklecklichen Investments im Hotelbereich werden immer imitiert, mittlerweile sind nur noch rund 3,2 % erzielbar.
- Bei Logistikimmobilien wirkt sich der steigende Nachfrage- druck erheblich auf die Rendite aus. Lag diese im Jahr 2015 noch nahe 5 %, ist sie nun unter die 4 %-Marke gerutscht.

BB AKTUELL

Veranstaltungshinweise

BB BEI DER EXPO REAL 2019

BEITEN BURKHARDT ist wieder bei der EXPO REAL vertreten. Die größte und wichtigste B2B-Fachmesse Europas für Immobilien und Investitionen findet seit 1998 alljährlich in München statt, diesmal vom 7. bis zum 9. Oktober 2019.

BEITEN BURKHARDT ist Standpartner auf dem Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main (Messe München, C1.230), an dem rund 40 Partnerunternehmen der Immobilienwirtschaft sowie hochrangige städtische Entscheider vertreten sind. Außerdem ist BEITEN BURKHARDT Eventpartner der Landeshauptstadt München, der Bayerischen Hausbau, der Bayern LB und der KGAL auf dem „Marktplatz München“.

Frank Oprée, Rechtsanwalt und Mitglied der Praxisgruppe Real Estate, weist darauf hin, dass gerade die enge Zusammenarbeit zwischen BEITEN BURKHARDT und der Landeshauptstadt München bzw. der Stadt Frankfurt am Main von großer Bedeutung ist. Beide Städte sind immobilienrechtliche Hotspots, in denen zahlreiche aktuelle und potentielle Mandanten tätig sind.

„Ein enger Austausch, insbesondere zur Bewertung der Branchenentwicklung des Immobilien-Klimas, ist auf der Messe sehr gut möglich. Im unmittelbaren Dialog mit Messteilnehmern gilt es, der verstärkt auftretenden Stimmungsmache gegen die Immobilie entgegenzuwirken. Die Branche muss in der Öffentlichkeit aufklären, um der gefährlichen Gesamtstimmung gegen die Immobilie entgegenzuwirken“, so Oprée.

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL 2019 (**Halle C1, Stand 230, Stadt Frankfurt am Main**).

Veranstaltungsberichte

BB BEI DER MIPIM 2019

Die Immobilien-Leitmesse MIPIM fand in diesem Jahr vom 12. bis zum 15. März im Palais des Festivals im französischen Cannes statt. Unter dem Motto „Engaging the future“ fand die Messe bereits zum 30. Mal statt. Seit mehr als 20 Jahren präsentiert sich die Stadt Frankfurt am Main gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf der größten europäischen Immobilienmesse. Auch in diesem Jahr zeigte BEITEN BURKHARDT als Partnerunternehmen mit eigenem Terrassentisch auf dem Gemeinschaftsstand FrankfurtRheinMain Präsenz.

„Die diesjährige Messe wurde dominiert von den Themen digitale Innovation, PropTech und Nachhaltigkeit“, sagt Klaus Beine, Leiter der Praxisgruppe Real Estate bei BEITEN BURKHARDT und ergänzt: „Das sind genau die Themen, die auch wir verstärkt im Markt wahrnehmen und mit denen wir uns in unserer täglichen Arbeit auseinandersetzen. Insbesondere die spannende Frage nach der Optimierung des Immobilienmanagements und der Rentabilität im digitalen Zeitalter konnte im Rahmen der Messe auf vielfältige Weise diskutiert werden. Es hat mich gefreut, gemeinsam mit meinen Kollegen erneut dabei gewesen zu sein und mit den verschiedenen Marktteilnehmern eine Vielzahl von Fragen und Themen zu diskutieren: Wo liegen die eigentlichen Herausforderungen im neuen Jahr? Wird es eine Wende im Immobilienzyklus geben? Wie müssen sich die Akteure der Immobilienbranche zukünftig aufstellen? – um nur einige Beispiele zu nennen.“

PROPTech-VERANSTALTUNG

Am 8. Mai 2019 fand in unserem Frankfurter Büro die Veranstaltung „Proptechs – integrieren oder ignorieren?“ statt.

Zusammen mit Union Investment, Allthings, Architrave, Roomhero und Proptech1 haben unsere Partner Klaus Beine und Dr. Jochen Reuter durch die Veranstaltung geführt. Unsere Partnerin Dr. Gesine von der Groeben war ebenfalls ganz wesentlich an der Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung beteiligt.

Nach dem Empfang und kurzer Einleitung, gab es eine Case Study, bei der Dr. Lars Scheidecker (Union Investment) und Maurice Grassau (Architrave) über die erfolgreiche Integration des Proptechs Architrave in die Strukturen von Union Investment berichteten.

Bei dem anschließenden Panel diskutierten namhafte Experten der Immobilien- und Proptech-Branche lebhaft darüber, ob und wann die Integration von Proptechs sinnvoll ist und wie sie erfolgreich umgesetzt werden kann. Marc Beermann leitete die Paneldiskussion, an der neben Dr. Lars Scheidecker und Maurice Grassau auch Dr. Beat Schwab (Proptech1) und Daniel C. Kuczaj (Roomhero) teilnahmen.

PRAXISSEMINARE GEWERBLICHES MIETRECHT

Bereits zum vierten Mal fand am 4. Juli 2019 das Praxisseminar von Dr. Stefan Fink und Thomas Herten am Düsseldorfer Standort statt. In der im jährlichen Rhythmus durchgeführten Veranstaltung werden jeweils die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres dargestellt. Die Praxisseminare werden auch in Zukunft durchgeführt und wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Am 18. Juli 2019 fand in München zum dritten Mal das Praxisseminar zum Thema „Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum gewerblichen Mietrecht“ statt. Dr. Stefan Fink und Florian Baumann gaben gemeinsam mit Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, Auskunft über die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum gewerblichen Mietrecht.

ZIA TAG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Am 27. Juni 2019 haben sich in Berlin über 2.000 Entscheider der Branche beim Tag der Immobilienwirtschaft getroffen, der größten Immobilienveranstaltung zwischen der MIPIM und der EXPO REAL. BEITEN BURKHARDT hat das Branchenevent in der Verti-Music-Hall als einer der Premiumsponsoren unterstützt und die Besucher dabei ständig begleitet, dank der gebrandeten Landyards der Akkreditierungen.

Zwei Bundesminister – Andreas Scheuer und Svenja Schulze –, die Bundestags-Fraktionsvorsitzenden Ralph Brinkhaus (CDU/CSU) und Christian Lindner (FDP), mehrere Staatssekretäre, Landesminister und Kommunalpolitiker sowie zahlreiche Experten stellten sich den drängenden politischen und gesellschaftlichen Fragen. Das Spektrum reichte von Regulierung über Steuern, Stadtentwicklung, gleichwertige Lebensverhältnisse im ländlichen Raum, Klimaschutz, Mobilität und Verkehrsinfrastruktur bis Digitalisierung. Ganz im Sinne des diesjährigen, auf das aktuell hitzige Diskussionsklima zielende Motto „Miteinander statt Gegeneinander“ war es ein inhaltsreicher Tag der Immobilienwirtschaft.

Für den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), Ausrichter des Tags der Immobilienwirtschaft, sind der Schulterschluss der Branche und die enge Zusammenarbeit mit der Politik Voraussetzungen, um Vertrauen und Transparenz zu schaffen, um so den drama-

tischen Herausforderungen zu begegnen. Mit einer Bruttowertschöpfung von EUR 500 Mrd. pro Jahr und etwa drei Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in über 800.000 Unternehmen ist die Immobilienwirtschaft eine der tragenden Säulen der deutschen Volkswirtschaft.

ZIA SOMMEREMPfang

Prominenter Besuch am 20. August 2019 beim Sommerempfang der ZIA Region Mitte im Frankfurter Büro von BEITEN BURKHARDT: Über 120 Gäste waren der Einladung des Zentralen Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, gefolgt. Dr. Constantin Westphal (Vorsitzender des ZIA Region Mitte), Dr. Detlef Koch als Leiter des Frankfurter Standortes von BEITEN BURKHARDT sowie Rechtsanwalt und Notar Klaus Beine, Leiter der Praxisgruppe Real Estate bei BEITEN BURKHARDT, begrüßten die Gäste auf der Dachterrasse. Im Mittelpunkt des Abends stand Hessens Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Tarek Al-Wazir, der zu den landespolitischen Themen der Immobilienwirtschaft Stellung bezog.

In seiner Rede betonte der Staatsminister, der auch Stellvertreter von Ministerpräsident Volker Bouffier ist, insbesondere: „Die wirtschaftliche Zukunft des Rhein-Main-Gebiets hängt entscheidend vom Angebot bezahlbarer Wohnungen ab. Das Land Hessen stellt deshalb in den kommenden Jahren die Rekordsumme von EUR 2,2 Mrd. für den sozialen Wohnungsbau bereit und unterstützt die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland.“ Auch die Immobilien-Branche selbst müsse ihren Beitrag leisten, so Al-Wazir weiter. Ein Gemeinwesen könne nur funktionieren, wenn auch Menschen mit geringen und mittleren Einkommen sich eine gute Wohnung leisten können.

Klaus Beine wies in seiner Begrüßung auf die zahlreichen bestehenden und angedachten Regulierungen auf Bundes- und Landesebene sowie auch auf kommunaler Ebene hin und nannte beispielhaft Mietpreisbremse, Mietendeckel, Milieuschutzsatzungen, Aufteilungsverbot und Sozialquote. Auch der Hessische Koalitionsvertrag enthalte eine Vielzahl von regulatorischen Maßnahmen. Daher stellte er Herrn Minister Al-Wazir die Frage, ob diese – aus seiner Sicht – Überregulierung zielführend sei, bezahlbares Wohnen zu schaffen.

Thema in den Gesprächen der Gäste war auch immer wieder das vom Koalitionsausschuss beschlossene Wohn-Paket mit seinem starken Fokus auf regulierende Maßnahmen. Einhelliger Tenor auch hier: Wir wollen bauen, lasst uns bauen.

Die Gäste aus der Branche sowie aus Politik und Gesellschaft verfolgten die Reden engagiert und hatten Gelegenheit, danach noch intensiv im direkten Austausch auf der Dachterrasse zu netzwerken.

SOMMEREMPfang MIT FACHREFERATEN

Am 5. September 2019 hat in Kooperation mit der Savills Immobilien-Beratungs-GmbH ein Sommerempfang bei BEITEN BURKHARDT in Frankfurt stattgefunden. Rund 80 Gäste waren der Einladung gefolgt, die sich vor allem an Projektentwickler, Investoren, Eigentümer von Immobilien sowie Mieter von Gewerberäumen richtete. Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar, begrüßte als Leiter der Branchengruppe Real Estate. Vor dem Get-together, das trotz eines launischen Spätsommerabends die Gäste nicht von der Dachterrasse fernhielt, gab es zwei Fachvorträge, die den Zuhörern wichtige Denkanstöße mit auf den Weg gaben. Erstens lohnt es sich, Mitarbeiter einzubeziehen bei der Auswahl und Ausgestaltung von Büroräumen; zweitens ist es unerlässlich, rechtliche Begleitung bei der Schriftform von Gewerberaummietverträgen zu suchen.

Zunächst referierte Fabian Sperber, Associate Research bei Savills, unter dem Titel „What Workers Want“ über die Ergebnisse einer europaweiten Umfrage unter rund 11.000 Mitarbeitern zur Zufriedenheit mit ihren Arbeitsplätzen und zu den Anforderungen an einen „idealen“ Arbeitsplatz. Dabei stellte sich unter anderem heraus, dass Mitarbeiter sagen, produktiver zu sein, wenn sie bei der Gestaltung ihres Arbeitsplatzes vom Arbeitsgeber einbezogen werden, sie Mitsprache haben oder gar mitentscheiden können. Für einen „idealen“ Arbeitsplatz wären Mitarbeiter auch bereit, längere Fahrtzeiten in Kauf zu nehmen. Ein guter Arbeitsplatz bietet nach der Umfrage Flexibilität für verschiedene Aufgaben, berücksichtigt individuelle Bedürfnisse und Erwartungen von Teams ebenso wie die Erwartungen an eine gute digitale Ausstattung sowie an die Versorgung etwa durch eine Kantine. Fabian Sperber schloss mit dem Gedankenspiel, ob eine Investition in gute Büroimmobilien und deren Ausgestaltung nicht eine ähnlich positive Wirkung auf Mitarbeiter haben könnte wie eine Gehaltserhöhung.

Friedrich Munding, Rechtsanwalt und Partner bei BEITEN BURKHARDT sprach dann als Mitglied der Praxisgruppe Real Estate über die „Schriftform von Gewerberaummietverträgen“. Dabei stellte er heraus, dass nach der BGH-Entscheidung von September 2017 Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen stets unwirksam sind und eine auf einen Schriftformverstoß gestützte ordentliche Kündigung nicht verhindern können. Nicht hinreichend deutliche Nachträge oder mündliche Absprachen können die Schriftform eines Mietvertrages zerstören. Das Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen soll nicht nur sicherstellen, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Es dient auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Mit Blick auf diesen Schutzzweck sind Schriftformheilungsklauseln nicht mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar.

Mit der Zusammenfassung, dass auf die Wahrung der Schriftform nunmehr noch höherer Wert gelegt werden muss, als noch zu Zeiten, zu denen man an die Wirksamkeit der Schriftformheilungsklausel glauben konnte, schloss der offizielle Teil.

Deal-Meldungen

SPATENSTICH FÜR DIE NEUE DFB-AKADEMIE. GENERALÜBERNEHMER GROSS & PARTNER DURCH BB UNTERSTÜTZT

Am 3. Mai 2019 ist der Spatenstich für die neue DFB-Akademie auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn in Frankfurt-Niederrad erfolgt. Der renommierte Projektentwickler Groß & Partner ist als Generalübernehmer mit dem Neubau beauftragt. Es ist beabsichtigt, den Bau im Jahr 2021 fertigzustellen.

Groß & Partner wurde bereits im Bieterverfahren und dann bei den Verhandlungen über den Generalübernehmervertrag sowie den ersten Vergaben an Nachunternehmer von BEITEN BURKHARDT-Partner Dr. Daniel Fischer unterstützt.

Detlef Koch, Leiter des Frankfurter Standortes von BEITEN BURKHARDT, kommentiert: „Wir freuen uns, Groß & Partner bei diesem für unsere Stadt und den deutschen Fußball so zukunftsweisendem Projekt unterstützen zu können und städtebauliche Projekte wie dieses projektbezogen mitzugestalten.“

Veröffentlichungen

FRIEDRICH MUNDING:

Beitrag zum Urteil des BGH vom 21. November 2018 – I ZR 10/18 (Makler geht leer aus, wenn ein Dritter das Haus kauft), in: Immobilien Zeitung, 18/2019

FLORIAN BAUMANN:

Beitrag zum Urteil des OLG Hamburg vom 20. Dezember 2018 – Az. 4 U 60/18 (Beim Mietvertrag gilt nicht automatisch „einer für alle“), in: Immobilien Zeitung, 28/2019

FRIEDRICH MUNDING:

Beitrag zum Urteil des LG Bonn vom 27. Februar 2019 – Az. 17 O 160/18 (Auf offensichtliche Mängel muss der Makler nicht hinweisen), in: Immobilien Zeitung, 38/2019, S. 16

Impressum

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
(Herausgeber)
Ganghoferstraße 33 | D-80339 München
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE-811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:
<https://www.beiten-burkhardt.com/de/hinweise/impressum>

REDAKTION (VERANTWORTLICH)

Thomas Herten | LL.M. | Rechtsanwalt

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.
Alle Rechte vorbehalten 2019.

HINWEISE

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.

Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten,
können Sie jederzeit per E-Mail (bitte E-Mail mit Betreff
„Abbestellen“ an newsletter@bblaw.com) oder sonst
gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

BERLIN

Lützowplatz 10 | 10785 Berlin
Dr. Klaus Kemen | Rechtsanwalt
Tel.: +49 30 26471-133 | Klaus.Kemen@bblaw.com

DÜSSELDORF

Cecilienallee 7 | 40474 Düsseldorf
Thomas Herten | Rechtsanwalt
Tel.: +49 211 518989-143 | Thomas.Herten@bblaw.com

FRANKFURT AM MAIN

Mainzer Landstraße 36 | 60325 Frankfurt am Main
Klaus Beine | Rechtsanwalt | Notar
Tel.: +49 69 756095-405 | Klaus.Beine@bblaw.com

MÜNCHEN

Ganghoferstraße 33 | 80339 München
Dr. Stefan Fink | Rechtsanwalt
Tel.: +49 89 35065-1444 | Stefan.Fink@bblaw.com
Frank Oprée | Rechtsanwalt
Tel.: +49 89 35065-1446 | Frank.Opree@bblaw.com