

# Newsletter Real Estate

November 2021



Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Mandanten und Partner,

mit einer für Sie und unsere Kanzlei wichtigen Nachricht möchte ich beginnen: Um Ihnen den Zugang zu marktführenden Spezialisten in Europa zu bieten, haben wir vor Kurzem gemeinsam mit unseren europäischen Partnerkanzleien Altana (Frankreich) und Nctm (Italien) **ADVANT** gegründet. Mit **ADVANT** sind Sie im Vorteil nahtloser Services über Ländergrenzen hinweg. Immobilienwirtschaft und **ADVANT** bedeutet exzellente immobilienrechtliche Beratung an 13 Standorten in Europa und weltweit.

Damit aber will ich schon zum Tagesgeschäft übergehen, denn dort stellen wir fest, dass die Corona-Pandemie die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland und darüber hinaus nicht stoppen konnte. Der Trend zu steigenden Preisen setzt sich – abgesehen von Retail – nahezu in allen Segmenten fort.

Nach großen Staatsausgaben, verbunden mit einer Politik des billigen Geldes, werden die Notenbanken das Zinsniveau auch weiterhin niedrig

halten – schon allein um die staatlichen Schuldzinszahlungen gering zu halten. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienkreditzinsen auf lange Sicht niedrig sein werden – und damit Investitionen in Immobilien attraktiv bleiben.

Vor großen Herausforderungen steht der Markt gleichwohl: Weltweit und deutlich erkennbar auch in Deutschland beeinflussen extreme Wetterereignisse den Immobilienmarkt. Es bleibt abzuwarten, wie sich die klimatische Entwicklung auf die Standortwahl von Investoren auswirkt – und ob es klimabedingt möglicherweise zu einer Verschiebung der Standortbewertung und damit auch der Renditeziele in bestimmten Regionen kommt.

Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die Attraktivität einer Immobilie nicht mehr nur durch ihre Renditeerwartungen definiert ist, sondern immer mehr die ESG-Kriterien umfasst. Environment, Social und Governance Aspekte werden zukünftig viel deutlicher die Attraktivität und den Wert einer Anlage mitbestimmen, wobei ein Hauptaugenmerk der Branche derzeit sicherlich noch auf dem Bereich Umwelt liegt. ESG ist indes, neben dem demographischen Wandel und dem wachsenden Wohnungsbedarf allein durch Zuwanderung, die große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft.

Auch die (politische) Entwicklung in Bezug auf das Thema Enteignung und Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen steht weiter im Fokus, denn ein gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt verliert für Großanleger schnell an Attraktivität. Auswirkungen sind zwar eher mittel- bis langfristig zu erwarten, da zunächst eine Vielzahl rechtlicher Fragestellungen gelöst werden muss, um ein mögliches Gesetz nicht umgehend vom Bundesverfassungsgericht kassieren zu lassen. Doch vorausschauendes Handeln ist Gebot der Stunde.

Da Gebäude für etwa 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU verantwortlich sind, ist die Relevanz der ESG-Kriterien für die Immobilienbranche immens. Regulierungsbehörden, Investoren, Stakeholder und die Öffentlichkeit nehmen die Immobilienunternehmen zunehmend für die Einhaltung der ESG-Ziele in die Verantwortung. Hier besteht großer Beratungsbedarf. Governance und soziale Faktoren werden in der Immobilienwirtschaft auch mehr Relevanz bekommen, als dies aktuell der Fall ist.

Zum Stichwort Investitionen lohnt ein Blick in die Niederlande, wo sich auf dem Immobilienmarkt gravierende Veränderungen zeigen. Energielabel wurden eingeführt. Entspricht ein Gebäude den Anforderungen nicht, darf es ab dem 1. Januar 2023 nicht mehr als Büro genutzt werden. Ab 2030 ist Energielabel A Voraussetzung für die weitere Nutzung. ESG hat längst auch den Weg in das M&A-Geschäft gefunden.

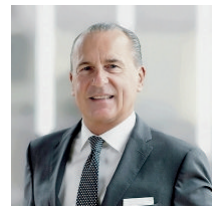
Ein weiteres Schlaglicht: Klima-Klagen werden in Zukunft wohl häufiger die Gerichte erreichen. Beispiele sind aktuell Greenpeace gegen Volkswagen oder auch die Deutsche Umwelthilfe gegen BMW, Mercedes oder Wintershall. Die Wirtschaft insgesamt sollte gewarnt und vorbereitet sein, und die Immobilienbranche steht dabei angesichts von Verbräuchen und Emissionen besonders unter Beobachtung.

Wir stehen für Ihre Fragen bereit, kommen Sie auf uns zu.

Viele Grüße

**Klaus Beine**

Rechtsanwalt und Notar,  
Leiter der Praxisgruppe Real Estate  
[Klaus.Beine@advant-beiten.com](mailto:Klaus.Beine@advant-beiten.com)



# Inhaltsverzeichnis

1. [Mietrecht](#)
2. [Transaktionen/Kaufvertragsrecht](#)
3. [Öffentliches Recht](#)
4. [Steuerrecht](#)
5. [Newsticker](#)
6. [Marktdaten](#)

**REDAKTION (verantwortlich):**

Thomas Herten | LL.M. | Rechtsanwalt  
[Thomas.Herten@advant-beiten.com](mailto:Thomas.Herten@advant-beiten.com)



# **OLG Frankfurt stärkt Rechte von Vermietern: Gewerbemieter hat vollen Miet- und Pachtzins zu zahlen**

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main hat mit seinen Urteilen vom 17. September 2021 – 2 U 18/21 sowie 2 U 147/20 – erneut die Rechte von Gewerbevermietern gestärkt und die Verpflichtung von Gewerbemieter zur Zahlung des vollen Mietzinses bestätigt.

Das OLG Frankfurt am Main hat bereits mit seinem Urteil vom 19. März 2021, Az. 2 U 143/20 entschieden, dass Gewerbemieter auch bei coronabedingten Schließungen den vollen Mietzins zu entrichten haben.

Nunmehr erklärte das OLG Frankfurt am Main abermals in zwei Entscheidungen, dass die behördliche Anordnung zur Schließung von Gaststätten weder einen Mangel der Mietsache darstelle noch nach den Gesamtumständen des Einzelfalls ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar mache. Nach Auffassung des OLG sei es jedenfalls nicht Aufgabe der Vermieter bzw. Verpächter, einen Teil der gesamtgesellschaftlichen Lasten, die durch die COVID-19-Pandemie entstehen, zu tragen.

## **1. OLG Frankfurt, Urteil vom 17.09.2021 – 2 U 18/21**

### **A) SACHVERHALT**

Die Klägerin ist Mieterin und Betreiberin eines Sushi-Restaurants in Frankfurt am Main. Aufgrund einer coronabedingten Schließungen konnte die Klägerin ihr Restaurant zeitweise von März 2020 bis Mai 2020 nicht betreiben und zahlte infolgedessen eine herabgesetzte Miete. Mit ihrer Klage begehrte die Klägerin Feststellung, dass sie aufgrund der behördlichen Einschränkungen während der COVID-19-Pandemie nur den herabgesetzten Mietzins schuldet. Das Landgericht wies ihre Klage bereits mit der Begründung ab, dass die behördlich angeordnete Schließung keinen Mangel der Mietsache darstelle. Zudem stellte es fest, dass die Voraussetzungen für eine Anpassung des Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht vorlägen. Lediglich in eng begrenzten Fällen - wie etwa krasser Unbilligkeit - sei es möglich, die Risikoverteilung zwischen den Parteien abzuändern. Ein solcher Fall liege hier jedoch nicht vor, weshalb die vollen Mietzahlungspflichten der Klägerin weiterhin

bestanden haben. Mit ihrer Berufung verfolgte die Klägerin ihr Klagebegehren in zweiter Instanz weiter. Jedoch ohne Erfolg, denn das Oberlandesgericht Frankfurt am Main bestätigte das Urteil des Landgerichts.

## **B) RECHTLICHE WÜRDIGUNG**

Das OLG Frankfurt am Main führte aus, die behördliche Schließungsanordnung habe nicht zur Folge, dass die Tauglichkeit der Mieträume aufgehoben oder gemindert sei, so dass die Mietsache weder einen Mangel aufweise noch eine zugesicherte Eigenschaft fehle. Da der Betrieb bzw. die Nutzung betroffen sei, trage der Mieter das Verwendungsrisiko. Insofern seien Mietminderungsansprüche unbegründet.

Die Klägerin könne auch nicht wegen einer schwerwiegenden Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, da es der Klägerin als Mieterin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unzumutbar sei, weiterhin am unveränderten Mietvertrag festzuhalten.

Zwar sei die Geschäftsgrundlage aufgrund der coronabedingten Schließungen, die beide Parteien bei Vertragsschluss nicht haben konkret vorhersehen können, schwerwiegend gestört. Allerdings bestünden Zweifel bezüglich der Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag für die Klägerin. Erforderlich sei nämlich, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führe. Die Prüfung sei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.

Hierbei handele es sich um eine in die Zukunft gerichtete Bewertung der Situation der Parteien. Die alleinige Betrachtung der COVID-19-Pandemie und ihrer Folgen erscheine dabei als unzureichend, da sie in die Vergangenheit gerichtet sei. Aufgrund dessen seien daneben die weiteren konkreten Umstände des jeweiligen Falles heranzuziehen. So hat das OLG betont, dass der jeweilige Mieter auch gehalten sei, mögliche und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen, um durch eine Änderung des bisherigen Geschäftskonzepts Verluste gering zu halten oder alternative Einnahmen zu erwirtschaften, beispielsweise durch Außerhausverkäufe. Auf der anderen Seite seien auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beklagten zu berücksichtigen, um die beidseitigen Interessen zu wahren.

Deutlich erklärte das Gericht, dass es sich bei der COVID-19-Pandemie um eine ganz außergewöhnliche allgemeine gesellschaftliche bzw. wirtschaftliche Notlage des gesamten Staates handele. Wirtschaftlich

betrachtet beruhe es vielmehr auf Zufall, welcher Geschäftsbetrieb durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen sei und in welchem Maße. Es sei grundsätzlich Aufgabe der Allgemeinheit, diese spezifischen Lasten einzelner auszugleichen und damit die Lasten in der Gesamtbevölkerung soweit wirtschaftlich möglich anteilig zu tragen. Das Zivilrecht sei dagegen weder dazu berufen noch in der Lage, einen gesamtgesellschaftlichen Lastenausgleich herzustellen. Dementsprechend sei es auch nicht ursprüngliche Aufgabe der Vermieter, spezifisch einen Teil der gesamtgesellschaftlichen Lasten der Pandemie zu tragen.

Schließlich wies das OLG noch darauf hin, dass nicht ersichtlich sei, weshalb der Vermieter an den Folgen der Pandemie für den Mieter teilhaben solle, nicht aber andere Vertragspartner des Mieters. Insofern ist in jedem Fall eine Gesamtbewertung der Situation unter Zugrundelegung aller Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.

## **2. OLG Frankfurt, Urteil vom 17. September 2021 – 2 U 147/20**

Das OLG Frankfurt am Main hat auch in einem weiteren Urteil vom 17. September 2021 – 2 U 147/20 die Rechte von Vermietern gestärkt. Eine Pächterin hatte ihre Gaststätte in Wiesbaden während der COVID-19-Pandemie geräumt, im März 2020 außerordentlich gekündigt und die Mietzahlungen eingestellt. Das Landgericht hatte die Zahlungsklage abgewiesen, die Berufung der Verpächterin vor dem OLG Frankfurt am Main hatte allerdings Erfolg.

Zur Begründung führte das OLG aus, dass die pandemiebedingten allgemeinen hoheitlichen Maßnahmen wie etwa Schließungsmaßnahmen keine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Ferner sei durch die Schließungsanordnungen nicht die Gebrauchsgewährungspflicht der Verpächter betroffen. Insofern trage der Pächter weiterhin das Verwendungsrisiko. Es bestehe auch kein Anspruch auf Anpassung des Mietzinses wegen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB. Durch den Eintritt der Pandemie und die damit verbundenen Beschränkungen habe sich diese zwar schwerwiegend verändert. Die Pächterin habe aber nicht dargelegt, dass die Zahlung der Pacht für sie unzumutbar sei.

### **Zusammenfassung**

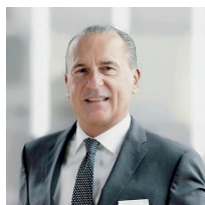
Die Entscheidungen des OLG bestätigen die bisherige (ganz weitgehend) übereinstimmende Rechtsprechung, dass die Anwendung des § 313 BGB zwar grundsätzlich in Betracht komme, der Mieter im Einzelfall aber ganz detailliert zu der Störung der Geschäftsgrundlage vortragen muss. Trägt der Mieter dagegen nicht ausreichend vor, dass das Festhalten am

unveränderten Vertrag unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, nicht zugemutet werden könne, ist davon auszugehen, dass der Mieter weiterhin die volle Miete zu zahlen hat. Denn der Mieter ist grundsätzlich gehalten, ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen und folglich etwa auf Rücklagen zurückzugreifen, staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen oder Änderungen des bisherigen Geschäftskonzepts anzudenken.

Besonders positiv für betroffene Vermieter bzw. Verpächter erscheinen die Ausführungen des OLG in seinem Urteil vom 17. September 2021 – 2 U 18/21, dass es sich bei der COVID-19-Pandemie um eine außergewöhnliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Notlage des gesamten Staates handele. Es sei grundsätzlich Aufgabe der Allgemeinheit, die Lasten der Pandemie auszugleichen und möglich anteilig zu tragen. Das Zivilrecht sei nicht dazu berufen und in der Lage, einen gesamtgesellschaftlichen Lastenausgleich herzustellen. Auch sei es nicht Aufgabe der Vermieter bzw. Verpächter, einen Teil der gesamtgesellschaftlichen Lasten zu tragen. Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof die Auffassung des OLG Frankfurt am Main bestätigt.

Die erste Verhandlung des BGH soll im Dezember 2021 stattfinden. Eine rasche Entscheidung ist wünschenswert. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Verfahren.

## Ihre Autoren



**Klaus Beine**

Rechtsanwalt und Notar

[Klaus.Beine@advant-beiten.com](mailto:Klaus.Beine@advant-beiten.com)



**Dr. Angela Kogan**

Rechtsanwältin

[Angela.Kogan@advant-beiten.com](mailto:Angela.Kogan@advant-beiten.com)

# Vollständigkeitsklauseln im Mietvertrag – Keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden

## Sachverhalt

Die Beklagte mietete von der Klägerin Räume zum Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung. Von Beginn des Mietverhältnisses an zahlte die Beklagte nur eine geminderte Miete. Gegen die Zahlungsklage der Klägerin verteidigte sich die Beklagte mit dem Einwand, dass der Mietgegenstand mangelhaft sei. Sie bot Beweis für den Umstand an, dass sich die Klägerin ihr gegenüber vorvertraglich verpflichtet habe, die Fenster des Mietgegenstandes zusätzlich zu verglasen. Der Verpflichtung sei die Klägerin nicht nachgekommen.

Der Mietvertrag enthielt keine Regelungen zum Zustand der Fenster. Es fand sich im Mietvertrag jedoch eine Vollständigkeitsklausel, wonach die Parteien bestätigten, dass mündliche Nebenabreden zum Mietvertrag nicht bestehen ("Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.").

## Entscheidung

Die Vorinstanzen (LG Chemnitz, OLG Dresden) haben die Beklagte zur Zahlung rückständiger Miete verurteilt und wesentlich auf die Vollständigkeitsklausel im Mietvertrag Bezug genommen. Die Beklagte selbst, so die Richter, habe mit ihrer Unterschrift unter den Mietvertrag und unter die Vollständigkeitsklausel bestätigt, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Der Beweis des Gegenteils, so die Richter, könne folglich nicht geführt werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat der Auffassung der Vorinstanzen widersprochen. Nach Auffassung der Karlsruher Richter begründen Vollständigkeitsklauseln ("Mündliche Nebenabreden bestehen nicht", "Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen", "Mündliche Nebenabreden existieren nicht") immer nur widerlegbare, keinesfalls aber unwiderlegbare Vermutungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der Urkunde.



Der Beweis des Gegenteils könne folglich immer geführt werden. Es liege, so die Richter, dann an der jeweiligen Partei, die für sie günstigen Umstände darzulegen und unter Beweis zu stellen.

Auch der Beklagten, so die Richter, habe es folglich freigestanden, ihre vorvertraglichen Absprachen mit der Klägerin darzulegen und deren Fortgeltung bei Vertragsschluss zu beweisen. Die Instanzgerichte hätten den von der Beklagten angebotenen Beweisen daher nachgehen müssen.

### **Kommentierung und Ausblick**

Bei der Frage um Inhalt und Reichweite von Vollständigkeitsklauseln ist zu berücksichtigen, dass der Vertragsurkunde für sich genommen (ohne Vollständigkeitsklausel) bereits die widerlegbare Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit zukommt. Dennoch hat es einen Mehrwert, eine Vollständigkeitsklausel in den Vertrag mit aufzunehmen. Denn die Bestätigung, dass der Vertrag vollständig und richtig ist, dient den Vertragsparteien immer auch dem Abgleich von schriftlichem Vertrag und mündlichen Absprachen, insbesondere im Zeitraum der Vertragsanbahnung. Damit bietet die Vollständigkeitsklausel die Chance, fehlende oder unvollständige Vertragsregelungen zu ergänzen und Widersprüche im Vertragswerk aufzudecken.

In der anwaltlichen Beratung ist stets zu berücksichtigen, dass trotz Vollständigkeitsklausel im Vertrag erfolgreich der Gegenbeweis geführt werden kann.

## **Ihre Autorin**



**Lena Cebulla**

Rechtsanwältin

[Lena.Cebulla@advant-beiten.com](mailto:Lena.Cebulla@advant-beiten.com)

# Mieterhöhung bei angekündigten Modernisierungsmaßnahmen

## Leitsatz

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären.

## Tatbestand

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten. Mit Schreiben vom 7. Februar 2017 kündigte die Beklagte den Klägern die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts an. Neben verschiedenen "Maßnahmen zur Einsparung von Energie" sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten gab die Beklagte mit 25 Wochen, die voraussichtliche Mieterhöhung mit EUR 235 pro Monat an. Mit Schreiben vom 26. Juni 2018 erklärte die Beklagte unter Berufung auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen die Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. September 2018 von (bisher) EUR 445,03 um EUR 232,07 auf künftig EUR 677,10. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert. Deren Einbau erfolgte erst im November 2018; Kosten hierfür wurden der Berechnung der Mieterhöhung nicht zu Grunde gelegt.

Die Kläger beriefen sich auf den fehlenden Abschluss des "untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens" und zahlten die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt. Ihre Klage richtete sich auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von EUR 928,28 nebst Zinsen sowie auf Feststellung, dass die Beklagte die erhöhte Miete erst ab einer neuen Mieterhöhungs-erklärung verlangen konnte. Diese hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Die Revision hat ebenfalls keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass den Klägern ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht zusteht. Die Mieterhöhung sei wirksam und damit die erhöhte Miete durch die Kläger mit Rechtsgrund geleistet worden. Der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens stünde nicht entgegen, dass die Wohnungseingangstüren erst danach eingebaut worden seien. Zwar könne die Miete grundsätzlich erst nach

Abschluss der Arbeiten erhöht werden. Würden jedoch tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, könnten mehrere Mieterhöhungs-erklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Die zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen waren vorliegend nach Ansicht des Gerichts von dem Einbau der Wohnungseingangstüren unabhängig, da unterschiedliche Gewerke betroffen seien. Das Mieterhöhungsverlangen stütze sich auf abgeschlossene Arbeiten an den Fenstern im Treppenhaus und der Wohnung der Kläger, einen Balkonanbau, ein neues Haustürvordach, eine neue Haustür sowie eine Wärmedämmung an der Fassade, dem Keller und dem Dach.

### **Konsequenzen für die Praxis**

Bei einzelnen Gewerken einer Modernisierungsmaßnahme, die unabhängig voneinander sind und damit trennbar, sollten bereits in dem Ankündigungsschreiben gegenüber den Mietern die einzelnen Gewerke getrennt dargestellt werden. Das Ankündigungsschreiben kann dabei als "Auslegungshilfe" zur Beurteilung der Trennbarkeit der Maßnahmen dienen. Zudem ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass keine Abstimmung zwischen den einzelnen ausführenden Unternehmen erfolgen muss. Gerade Letzteres dürfte sich nicht immer als "praxisnah" herausstellen.

## **Ihre Autorin**



**Anja Fischer**

Rechtsanwältin

[Anja.Fischer@advant-beiten.com](mailto:Anja.Fischer@advant-beiten.com)

# Zur Beurkundungsbedürftigkeit eines Vertrages, der für ein beurkundungsbedürftiges Grundstücksgeschäft Bedingung ist.

## Sachverhalt

Im Vorfeld eines Bebauungsplanes verpflichtete sich eine Vorhabenträgerin ("**VT**") mit notariellem Vertrag der Gemeinde Grundstücke zu übertragen. Der Vertrag stand unter den aufschiebenden Bedingungen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und eines im Entwurf beigefügten Durchführungsvertrages ("**DV**"), der ohne notarielle Beurkundung später geschlossen wurde. Den Bebauungsplan beschloss später die Gemeinde und gab ihn im Amtsblatt bekannt. Nachdem die VT nur einige der Grundstücke auf die Gemeinde übertragen hatte, verlangte die Gemeinde die Übertragung der restlichen. Die VT berief sich darauf, der DV hätte ebenfalls beurkundet werden müssen, weil er mit dem Grundstücksvertrag eine Einheit bilde. Ohne Beurkundung sei das gesamte Vertragsverhältnis wegen Formunwirksamkeit nichtig (§§ 311b, 125 BGB).

## Entscheidung

Das Berufungsgericht gab der VT Recht. Der BGH sah dies anders, verwies zur weiteren Aufklärung zurück und – dies sei vorweggenommen – sorgte damit in dieser immer wieder aufkommenden Frage nicht für Rechtssicherheit, so dass es dabei bleibt, im Zweifel, ob bei einem zu beurkundenden Grundstücksvertrag andere Verträge damit stehen oder fallen, stets zur Sicherheit alles zu beurkunden.

Ausgangspunkt ist die Beurkundungsbedürftigkeit einer Verpflichtung zum Erwerb oder der Veräußerung eines Grundstücks (§ 311b BGB). Hinzu tritt die ständige Rechtsprechung, die dem Formzwang alles unterwirft, woraus sich nach dem Willen - auch nur eines - der Beteiligten das gesamte schuldrechtliche Geschäft zusammensetzt, also auch einen für sich genommen nicht beurkundungspflichtigen Vertrag. Die Frage der Einheitlichkeit des Geschäfts beantwortet sich nach der gewollten Verknüpfung des beurkundungspflichtigen mit dem nicht beurkundungspflichtigen Vertrag („miteinander stehen und fallen“).

Schwierigkeiten bereitet eine Beurteilung nach diesen Kriterien der Fall, in dem der beurkundungsbedürftige Vertrag unter die Bedingung des Abschlusses eines nicht beurkundungsbedürftigen Vertrages gestellt wird. Der BGH betont, dass die Bedingung des Zustandekommens oder Fortbestehens eines anderen Geschäftes für sich genommen allein die Annahme einer Einheitlichkeit nicht rechtfertigt. Es komme darauf an, ob Teile des anderen Geschäfts Inhalt des ersten (des beurkundungspflichtigen) sein sollen. Es komme nicht darauf an, ob eine rechtstechnische Verknüpfung durch aufschiebende, auflösende Bedingung oder Rücktritt etc. gegeben sei. Maßgeblich sei vielmehr, ob Teile des nicht beurkundungsbedürftigen Vertrags Inhalt des Grundstücksvertrages sein sollen, also letzteren regeln. Entscheidend sei daher, was die Parteien mit der gewollten Verknüpfung bezwecken. Für eine bloße Abhängigkeit des Beurkundungsgeschäfts vom für sich nicht zu beurkundenden Geschäft reiche die Beurkundung des Verknüpfungswillens. Sollten jedoch Regelungen des Grundstücksgeschäfts nur gemeinsam mit Regelungen des anderen Vertrages gelten, liege ein einheitliches, zu beurkundendes Geschäft vor. Mit diesen Erwägungen verwarf der BGH die Entscheidung der Vorinstanz, den Grundstücksvertrag bereits deswegen als formunwirksam anzusehen, weil er über die aufschiebende Bedingung mit dem DV verknüpft war und gab mit auf den Weg, dass der DV formbedürftig wäre, wenn er Regeln über die Grundstücksübertragung oder deren Ausgestaltung enthielte, was er nicht tat. Allerdings könne der DV wegen bestimmter Befugnisse, über Grundstücke zu verfügen für sich genommen beurkundungspflichtig sein, so dass es möglicherweise gar nicht auf eine Verknüpfung ankomme. Zudem sei auch die salvatorische Klausel zu berücksichtigen und, ob der DV auch ohne jene Regelungen zu Grundstücken gelten solle und könne.

### **Konsequenzen für die Praxis**

Bereits die Maßgabe "es komme darauf an, ob Teile des anderen Geschäfts Inhalt des ersten (des beurkundungspflichtigen) sein sollen" zeigt - insbesondere für den Fall einer schlicht rechtstechnischen Verknüpfung - die äußerst schwierige Gratwanderung bei der Beurteilung, ob ein für sich nicht beurkundungsbedürftiger Vertrag dennoch ebenfalls zu beurkunden ist. Denn es kommt auf den Willen der Parteien an, den sie bei Abschluss der Verträge hatten und der im Nachhinein Jahre später schwierig festzustellen ist. Von daher wird man dabei bleiben müssen, "lieber auf Nummer sicher zu gehen" und auch einen für sich genommen nicht beurkundungspflichtigen Vertrag kostenpflichtig zu beurkunden. Insofern ist das Urteil nicht hilfreich und verpasst die Möglichkeit mit einer klaren Abgrenzung des gemischten von dem zusammengesetzten Vertrag die Maßgabe der Willenserforschung auf eine objektive Ebene zu bringen. Gemischte Verträge bestehen aus Elementen, die zwar für sich abstrakt möglich sind, im konkreten Fall jedoch derart miteinander zu einem

Austauschgeschäft vertraglich verbunden sind, so dass sie nur gemeinsam Sinn ergeben (Schreindorfer, in: Anmerkungen zum BGH-Urteil DNotZ 2021, 772, 773). Dies hätte vorliegend zu einem gemischten Vertrag geführt, weil nur sämtliche Regelungen zusammen sinnvoll sind, auch, wenn der Grundstücksvertrag abstrakt gesehen isoliert denkbar ist, und damit zu einer klaren und eindeutigen Beurkundungspflicht für alles. Über eine solche Betrachtung wäre es deutlich leichter möglich, klare Einschätzungen zur Beurkundungsdürftigkeit vorzunehmen, wobei nicht unbeachtet bleiben soll, dass sie durchaus häufiger zu einer Gesamt-Beurkundungsdürftigkeit führen dürfte als bei der schwieriger durchzuführenden Vorgehensweise des BGH.

## Ihr Autor



**Robin Maletz**

Rechtsanwalt und Notar

[Robin.Maletz@advant-beiten.com](mailto:Robin.Maletz@advant-beiten.com)

# Vorausschauende Beschreibung der Nutzung in Bauanträgen – Ein Weg zur Kostenminimierung

## Problembewusstsein schaffen

Ein Vermieter hat für die Nutzbarkeit des Mietgegenstands zum vereinbarten Mietzweck einzustehen und ggf. die Voraussetzungen dafür zu schaffen. Dazu gehört nicht nur die Herstellung eines entsprechenden baulichen Zustands, sondern vor allem auch einer entsprechenden Genehmigungslage. Die bestehenden Genehmigungen bilden jedoch nach unseren Erfahrungen die gewünschte Nutzung häufig nicht oder nur teilweise ab. Vielfach wird dieser Umstand überhaupt nicht erkannt. Fällt er auf, so stellt er meistens einen erheblichen Zeit- und Kostenfaktor im Rahmen der Vermietung von Gewerbe- oder Logistikimmobilien dar. Oft kann die geplante Nutzung auf der Basis der bestehenden Genehmigungen nicht einfach aufgenommen werden und die damit einhergehenden baurechtlichen Anforderungen müssen ggf. kostenintensiv umgesetzt werden. Da Genehmigungen häufig speziell für einen Mieter erwirkt werden, ist oftmals nur die entsprechend spezifische Nutzung Gegenstand des Bauantrages und damit der erteilten Genehmigung. Ergeben sich später Veränderungen, ist meist eine Änderungsgenehmigung nötig, obwohl sich das Gefährdungspotenzial der Nutzung gegebenenfalls nicht wesentlich erhöht. Da bei einer Nutzungsänderung z.B. der Bestandschutz hinsichtlich veralteter baulicher Vorkehrungen zum Brandschutz entfällt, können sich bei der Nutzungsänderung nicht nur rechtliche Probleme stellen, sondern insbesondere erhebliche Kosten (etwa für die Nachrüstung von Brandschutzanlagen auf den aktuellen technischen Stand) anfallen.

Entsprechende Probleme lassen sich selbstverständlich nicht komplett vermeiden, da insbesondere die Rechtsprechung an die Bestimmtheit der Bauvorlagen nicht unerhebliche Anforderungen stellt. Werden die am Bau Beteiligten allerdings dahingehend von Beginn an sensibilisiert, können – unter maßvoller Ausnutzung des Rahmens des Baurechts und -vorhabens – spätere Nutzungsänderungsgenehmigungen vermieden werden. Dabei sollte unter Umständen auch auf Mieter eingewirkt werden, wenn diese Nutzungsänderungen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung beantragen.

## **Rechtliche Ausgangslage**

Im Idealfall sollte im Zuge einer Neuvermietung keine Nutzungsänderungsgenehmigung beantragt werden müssen. Die geplante Nutzung sollte daher bestenfalls von den bestehenden Genehmigungen bereits erfasst sein. Eine Nutzungsänderung ist immer dann genehmigungsfrei möglich, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung. Auch eine bloße Nutzungsintensivierung kann genehmigungspflichtig sein, wenn die Anlage infolgedessen baurechtlich anders zu beurteilen ist, etwa weil höhere Brandlasten vorliegen (dann brandschutzrechtlich relevant), mehr Mitarbeiter / Besucher zu erwarten sind (dann können weitere Stellplätze nötig werden) oder Betriebszeiten und / oder Verkehre geändert werden, die Schallschutzanforderungen auslösen. Die Grenze des Bestandschutzes ist dann erreicht, wenn die aufgenommene Nutzung außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart steht und erkennbar nicht nur vorübergehend ausgeübt werden soll.

Naheliegender wäre es vor diesem Hintergrund, die zu genehmigende Nutzung in hohem Maße abstrakt zu beschreiben. Hier sind allerdings sowohl die normativen Vorgaben als auch die einschlägige Rechtsprechung zu beachten.

Normative Vorgaben an den Bauantrag existieren in den meisten Bundesländern in Form von Rechtsverordnungen. So verlangt beispielsweise § 9 BauVorIV in Bayern: *"In der Baubeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht im Lageplan und den Bauzeichnungen enthalten sind."*

Diese Aussage ist praktisch wenig geeignet, die Vorgaben an einen Bauantrag zu spezifizieren. Die Rechtsprechung hat diese Anforderungen weiter ausgefüllt und verlangt, dass das mit der Nutzung zusammenhängende Gefahrenpotenzial aus den Planunterlagen erkennbar sein muss. Die entsprechende Bestimmtheit ist dabei durch den Bauherrn zu gewährleisten. Eine Genehmigung „auf Vorrat“ ist ebenso unzulässig, wie die Genehmigung einer anderen als der tatsächlich geplanten Nutzung.

## **Tatsächlicher Gestaltungsspielraum**

In Bezug auf die Nutzungsart ergibt sich daher die Pflicht, Angaben zu machen, die es der Genehmigungsbehörde ermöglichen, das Vorhaben vor allem in Bezug auf die Vorgaben an den Brandschutz, den Verkehr und den Immissionsschutz zu beurteilen. Nachrangige Themen stellen die Zahl der Sozialräume und Toiletten und weitere Fragen des Arbeitsschutzes dar. Gegebenenfalls können auch wasserrechtliche



Anforderungen (insbesondere bei Verwendung/Lagerung wassergefährdender Stoffe) im Raum stehen. Was hier noch als ausreichend erachtet wird, hängt häufig von der einzelnen Genehmigungsbehörde ab und bedarf einer Einzelfallbetrachtung und gründlichen Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde.

In jedem Fall sollte versucht werden, die vorhandenen Spielräume maximal zu nutzen. In Bezug auf die geplante Zahl der Mitarbeiter dürfte es legitim sein, die durch die Anzahl der geplanten Stellplätze sowie Aufenthalts- und Bedürfnisräume vorgegebene Zahl der maximal zulässigen Beschäftigten auch tatsächlich auszunutzen, es sei denn, eine entsprechende Mitarbeiterzahl ist tatsächlich – beispielsweise aus wirtschaftlichen Gründen – ausgeschlossen. Zu beachten ist, dass sich die Anforderungen an den Brandschutz, zum Beispiel hinsichtlich der Breite der Fluchtwege, mit steigender Beschäftigtenzahl ändern können. Entsprechende Toleranzen sind daher vorzuhalten. Gleiches gilt nach Möglichkeit für die Betriebszeiten. Diese sollten, sofern rechtlich möglich (wenn also keine Einschränkungen aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen existieren oder aus Immissionsschutzgründen Beschränkungen zum Schutz der Nachbarschaft notwendig sind), möglichst rund um die Uhr 7 Tage die Woche 24 Stunden genehmigt werden, um hier maximale Flexibilität zu besitzen.

Im Rahmen der Beschreibung des Nutzungszwecks, ist auf die oben genannten Themen Lärm und Brandschutz abzustellen. Ein allgemein gehaltener Antrag auf "Lagerung von Wirtschaftsgütern aller Art", "Handelswaren aller Art" oder Ähnliches ist dann erfolgsversprechend, wenn die konkret zu lagernden Güter keine besonderen Risiken aufweisen. Hier ist häufig die Frage der Verpackung von entscheidender Bedeutung, teilweise begründen aber auch die Güter an sich eine besondere Gefahr. Das gilt beispielsweise für unverpackte Kleidung, Mehl und Milchpulver oder auch für Autoreifen. Liegt ein solcher Fall in Bezug auf die konkret geplante Nutzung nicht vor, kann der Bauantrag mit Blick auf die Zukunft entsprechend offen formuliert werden. Daneben ist es empfehlenswert, auch die "Kommissionierung" oder "Konfektionierung" in die Betriebsbeschreibung aufzunehmen, um die heute in der Logistikbranche sehr häufig anfallenden Tätigkeiten des Umverpackens etc. zu ermöglichen. Da unter diesem Begriff allerdings in der Praxis verschiedenste Nutzungen gefasst werden, die von einer einfachen (Um-)Verpackung bis zu einer Weiterverarbeitung reichen, die eher an einen Fabrikbetrieb erinnert, ist eine Einzelfallprüfung bei der Beantragung und auch bei einer späteren Nutzungsänderung oft unerlässlich. Vorsicht ist geboten bei der Angabe der Betriebsart "Umschlag" von Waren; hier dürfte in der Regel eine nur kurzfristige Lagerung gemeint sein, die in entsprechend reduzierten Anforderungen an Brandschutz etc. resultiert.

## Folgefragen

Neben der Frage, wie ein Bauantrag möglichst offen gestellt werden kann, stellt sich in der Praxis stets die Frage, wer die Genehmigungen einholen soll. Steht ein Objekt leer oder ist eine Neuvermietung absehbar, kann es sich durchaus lohnen und anbieten, dass der Vermieter im Vorgriff auf künftige Nutzungen die Genehmigungslage selbst anpasst. Soweit – insbesondere aus Zeit- und Kostengründen – in Mietverträgen vereinbart wird, dass Genehmigungen durch den Mieter einzuholen sind, sollte auf jeden Fall darauf hingewirkt werden, dass der Vermieter Einfluss auf die Bauvorlagen nehmen kann, um die Grundlage auch für künftige Nutzungen unabhängig vom Mieter zu schaffen. Sollte die weite Fassung des Nutzungszwecks mit erhöhten Kosten für die Instandsetzung/ Nachrüstung eines Bestandsgebäudes einhergehen, ist eine kaufmännische Abwägung vorzunehmen und unter Umständen auch an einen Zuschuss für den Mieter zu denken.

## Ihre Autoren



**Katrin Lüdtke**  
Rechtsanwältin

[Katrin.Luedtke@advant-beiten.com](mailto:Katrin.Luedtke@advant-beiten.com)



**Philipp Früh**  
Rechtsanwalt

[Philipp.Frueh@advant-beiten.com](mailto:Philipp.Frueh@advant-beiten.com)

# 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.

In den letzten Newslettern im Mai und Oktober 2019 sowie Juli 2020 wurden bereits die umsatzsteuerpflichtige Vermietung, der generellen Vorsteuerabzug und die Vorsteuerberichtigungen erläutert. Im Newsletter im März 2021 wurde die Umsatzsteuer beim Verkauf von Immobilien dargestellt. **Nachfolgend wird die Umsatzsteuer bei der Nebenkostenabrechnung besprochen.** Eine Thematik, die dabei in der Praxis regelmäßig falsch gemacht wird, ist die **umsatzsteuerliche Behandlung der Nebenkostenabrechnung beim unterjährigen Verkauf/Erwerb** einer Immobilie.

## Nebenkosten als Nebenleistung der Vermietung

Der Mieter leistet neben dem monatlichen Mietzins normalerweise monatliche Nebenkostenvorauszahlungen und erhält für das Kalenderjahr eine Nebenkostenabrechnung. In der Nebenkostenabrechnung werden gegenüber dem Mieter die anteilig angefallenen Nebenkosten zugerechnet/geschlüsselt und die Vorauszahlungen angerechnet. Somit erfolgt dann ein Spitzenausgleich.

Nebenkostenvorauszahlungen und der finale Spitzenausgleich sind Nebenleistungen der Hauptleistung Vermietung. Nebenkosten teilen damit das Schicksal der Hauptleistung. Sie sind damit grundsätzlich auch

umsatzsteuerfrei. Der Vermieter hat insoweit auf die Eingangsleistungen keinen Vorsteuerabzug und rechnet die Nebenkosten und die umsatzsteuerfreien Vorauszahlungen in der Nebenkostenabrechnung brutto ab.

Bei der Vermietung an Mieter, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, kann der Vermieter nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren. Er kann dann insoweit auf die Nebenkosten als Eingangsleistungen die Vorsteuer ziehen und berechnet die umsatzsteuerpflichtigen Nebenkostenvorauszahlungen. Die Spitze in der Nebenkostenabrechnung wird ebenfalls netto zzgl. Umsatzsteuer abgerechnet.

In der Nebenkostenabrechnung zeigt sich damit nachvollziehbar der Vorteil der Option zur Umsatzsteuer auch für den Mieter, der nur die Nettokosten trägt, da die Umsatzsteuer bei ihm als Vorsteuer in der Umsatzsteuererklärung angerechnet werden kann. Ohne Umsatzsteueroption des Vermieters muss der Mieter die Nebenkosten brutto ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit tragen.

Das Finanzgericht Münster hat kürzlich entschieden, dass entgegen der Meinung der Finanzverwaltung (Abschnitt 4.12.1 (5) UStAE) Wärmelieferungen unter Umständen keine Nebenleistungen, sondern eigenständige Hauptleistungen darstellen. Die Entscheidung wurde dem Bundesfinanzhof zur Revision vorgelegt. Hier bleibt die Entscheidung des Bundesfinanzhofs abzuwarten.

### **Nebenkostenabrechnung mit Umsatzsteuer bei unterjährigem Verkauf/Erwerb**

Beim unterjährigen Verkauf einer Immobilie vereinbaren Verkäufer und Käufer in der Regel, dass der Käufer die Nebenkostenabrechnung für das Verkaufsjahr übernimmt. Der Verkäufer ermittelt die Spitze aus den Eingangsleistungen und den Vorauszahlungen für die Zeit vor Verkauf und leitet diese an den Käufer weiter. Oft rechnen Verkäufer und Käufer bei umsatzsteuerpflichtigen Mietverhältnissen dabei untereinander mit Umsatzsteuer ab. Der neue Eigentümer rechnet dann mit dem Mieter für das Kalenderjahr ab. Diese Praxis ist falsch und erzeugt mehrfach Umsatzsteuerrisiken.

Nebenkosten sind als Nebenleistung mit der Hauptleistung Vermietung untrennbar verbunden. Somit besteht bis zum Übergang der Immobilie ein Leistungsverhältnis zwischen Verkäufer und Mieter und danach zwischen Käufer und Mieter. Dies gilt auch für die damit verbundene Umsatzsteuer. Es besteht also insoweit keine Leistungsbeziehung zwischen Verkäufer und Käufer.

Rechnet Verkäufer mit Käufer die Spitze mit Umsatzsteuer ab, schuldet der Verkäufer die Umsatzsteuer als unberechtigt ausgewiesene Umsatzsteuer nach § 14c UStG, der Käufer hat aber keinen Vorsteuerabzug.

Der Mieter hat ein Anrecht auf eine Nebenkostenabrechnung. Das bedeutet, der Käufer, der sich vertraglich im Kaufvertrag zur technischen Abwicklung der Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter verpflichtet hat, hat in dieser für sich selbst und anteilig im Namen des Verkäufers abzurechnen. Dabei muss also die Abrechnung für die Zeit vor und nach Übergang aufgeteilt werden, und alle notwendigen Rechnungsbestandteile (Name, Steuernummer, Lieferzeitraum, ...) sowohl des Käufers als auch des Verkäufers müssen in der Abrechnung gegenüber dem Mieter enthalten sein.

Rechnet der Käufer nur in eigenem Namen ab, liegt keine ordentliche Rechnung vor, der Käufer schuldet die ausgewiesene Umsatzsteuer komplett nach § 14c UStG, der Mieter hat aber keinen vollen Vorsteuerabzug, soweit für den Zeitraum vor Übergang der Immobilie abgerechnet wird.

Im Ergebnis vervierfacht sich das Umsatzsteuerrisiko also: Aus der Spitzabrechnung zwischen Käufer und Verkäufer schuldet (i) der Verkäufer die Umsatzsteuer, (ii) der Käufer kann aber keine Vorsteuer ziehen und (iii). Aus der Nebenkostenabrechnung schuldet der Käufer die Umsatzsteuer, (iv) der Mieter kann diese aber nicht vollziehen.

Hinsichtlich der Aufteilung der Nebenkostenabrechnung auf Verkäufer und Käufer sollte in der Regel eine zeitanteilige Aufteilung möglich sein.

## Zusammenfassung

- die umsatzsteuerliche Behandlung der Nebenkosten bei der Vermietung richtet sich umsatzsteuerlich nach der umsatzsteuerlichen Behandlung der damit zusammenhängenden Hauptleistung Vermietung.
- Die Option zur Umsatzsteuer ist vom Vermieter für den vorsteuerabzugsberechtigten Mieter möglich und für den Mieter bei der Nebenkostenabrechnung von Vorteil.
- Beim unterjährigen Verkauf muss auch in der Nebenkostenabrechnung zwischen Verkäufer und Käufer als Vermieter differenziert werden. Eine Spitzabrechnung zwischen Verkäufer und Käufer ist umsatzsteuerrechtlich nicht möglich.

## Ihr Autor



**Jens Müller**  
Steuerberater

[Jens.Mueller@advant-beiten.com](mailto:Jens.Mueller@advant-beiten.com)

# Zum siebten Mal hat ADVANT Beiten die "5 %-Studie" zu Renditepotenzialen der deutschen Immobilienmärkte unterstützt

Frankfurt, 28. Oktober 2021 – ADVANT Beiten hat am Frankfurter Standort am Mittwoch, 27. Oktober, gemeinsam mit bulwiengesa die "5 %-Studie" zu den deutschen Immobilienmärkten vorgestellt. Zum siebten Mal hat ADVANT Beiten diese Analyse unterstützt. Untersucht wurden die Performance-Erwartungen aller relevanten Assetklassen: Wohnen, Büro, Shoppingcenter und Fachmarktzentren, Hotels, Logistikimmobilien sowie Micro-Apartments.

Die 5 %-Studie bietet seit 2015 einen kompakten Marktüberblick und liefert einen neuen Ansatz bei der Beschreibung von Immobilienmärkten. Anhand eines dynamischen Modells ermittelt die Studie die wahrscheinliche interne Verzinsung (IRR) einer Investition bei einer angenommenen Haltedauer von zehn Jahren. bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche.

## **Robuster deutscher Immobilienmarkt**

Eine Podiumsrunde mit Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa, Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar sowie Partner ADVANT Beiten und Leiter der Praxisgruppe Real Estate, Immo von Homeyer, Art-Invest Real Estate Funds, und Manuel Ehlers, Relationship Manager Nachhaltige Immobilien der Triodos Bank, kam zu dem Schluss: Scheinbar kann nichts den deutschen Immobilienmarkt erschüttern. Deutschland ist und bleibt für Investoren von höchster Bedeutung. Vor allem Wohnungen, Logistikimmobilien und Büros in Top-Lagen werden beständig nachgefragt. Das Investitionsvolumen wird auch 2021 bei über 60 Mrd. Euro liegen. Die vier wichtigsten Ergebnisse der neuen Studie:

- Wohnungen und Büros in Top-Lagen werden verzweifelt gesucht – trotz minimaler Renditen;
- erneut ist ein kräftiger Renditerückgang bei Wohnimmobilien zu verzeichnen;
- Shoppingcenter werden mit massiven Risikoaufschlägen gehandelt;
- Logistikimmobilien bleiben der Liebling der Investoren.

## **Herausforderung ESG**

Die Aspekte Ökologie, Soziales und gute Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance) rücken im gesamten Immobiliensektor mehr und mehr in den Fokus. ESG ist, neben dem demografischen Wandel und dem wachsenden Wohnungsbedarf in den Städten, die große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft. Der Gebäudesektor hat im vergangenen Jahr nach Angaben des Umweltbundesamtes als einziger der sieben definierten Sektoren die Emissionsziele verfehlt. Klaus Beine, Partner ADVANT Beiten: "Diese neue Studie liefert Zahlen, die den Immobilienmarkt in der Zeit nach der Pandemie leiten werden. Wir können und müssen uns fragen, welche Themen in den nächsten Jahren im Fokus der Branche stehen werden. Der gesamte Kontext der ESG-Anforderungen wird für Investoren und Unternehmen eines dieser zentralen Themen sein, nicht nur Umwelt, sondern auch Soziales und Governance als besondere Herausforderungen. Steigende Kosten für Energie und für CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie sich sicher auch unter einer neuen Bundesregierung weiter verschärfende gesetzliche Vorgaben und ein verändertes Nachfrageverhalten der Nutzer zwingen dazu, den Gebäudebestand intensiv unter die Lupe zu nehmen. In diesem Zusammenhang entsteht hoher Beratungsbedarf."

## **Shoppingcenter unter Druck**

Trotz Corona-Krise hat sich der gewerbliche Investmentmarkt als robust erwiesen, Büros waren weiterhin eine eher gefragte Assetklasse. Die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen über alle A-Städte lagen erneut bei 2,8 %.

Die Schere bei der Investmentnachfrage nach Einzelhandelsprodukten öffnet sich weiter: So sind mit 2,3 % bis 3,2 % für Fachmarktzentren sichere Renditen erzielbar. Auf der anderen Seite ist bereits weit vor der Corona-Pandemie die Nachfrage nach Investitionen in Shoppingcenter stark gesunken. In vielen Objekten ist noch nicht klar, ob es zu weiteren Mietsenkungen kommen wird.

Logistikimmobilien wiederum zählen zu den Assetklassen, die von der Corona-Krise und den sich ändernden Verbrauchergewohnheiten stark profitierten. Für moderne Logistikimmobilien liegt die IRR-Spanne bei 3,2 bis 4,6 %.

### **+++ Entscheidung des BVerwG: Gemeindliches Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)+++**

Das Vorkaufsrecht für ein Grundstück, das im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung liegt, darf von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden.

[zur Pressemitteilung](#)

### **+++ Das Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat einen Diskussionsentwurf zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht vorgelegt. +++**

Das Ministerium reagiert damit auf die seit langer Zeit – insbesondere durch den ZIA – adressierte Problematik, dass bei einem auf länger als einem Jahr geschlossenen Gewerbemietvertrag ohne Einhaltung der Schriftform die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses führen kann. Das bedeutet gerade bei Änderungen eines Mietvertrages große Planungs- und Rechtsunsicherheit für Mieter und Vermieter.

[zum Entwurf](#)



## 6. MARKTDATEN

Index/Währung	Veränderung seit 1. November 2020
<b>DAX:</b> 15.806,29	+ 36,4 %
<b>DIMAX:</b> 166,86	+ 13,6 %
<b>1 EUR = 1,1605 \$</b>	- 1,5 %

### bulwiengesa-Immobilienindex

<b>Gesamt</b>	+ 3,6 %
<b>Wohnen</b>	+ 5,0
<b>Gewerbe</b>	+ 0,7

**Verbraucherpreisindex:** 110,7 (+4,5 % im Vergleich zu 10/2020)

**Basiszinssatz:** - 0,88 % (unverändert zu 10/2020)

	10/2021	vor 1 Jahr
<b>EU-Leitzins</b>	0,000 %	0,000 %
<b>Euribor 1 Monat</b>	- 0,557 %	- 0,540
<b>Euribor 12 Monate</b>	- 0,443 %	- 0,472



## Zur Newsletter Anmeldung

### E-Mail weiterleiten

#### **Hinweise**

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.

Wenn Sie künftig keine Informationen erhalten möchten, können Sie sich jederzeit [abmelden](#).

© BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Alle Rechte vorbehalten 2021

#### **Impressum**

ADVANT Beiten

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

(Herausgeber)

Ganghoferstraße 33, 80339 München

AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE-811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:

<https://www.advant-beiten.com/de/impressum>

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist Mitglied von ADVANT, einer Vereinigung unabhängiger Anwaltskanzleien. Jede Mitgliedskanzlei ist eine separate und eigenständige Rechtspersönlichkeit, die nur für ihr eigenes Handeln und Unterlassen haftet.