

IMMOBILIEN- RECHT

Liebe Leserinnen und Leser,

2021, darin sind sich viele Fachleute einig, wird ein „Schicksalsjahr“ für die Immobilienwirtschaft. Zwar erweist sich die Branche insgesamt als recht robust, aber nach Monaten der Einschränkungen und Schließungen sind gerade die Besitzer von Gewerbeimmobilien wirtschaftlich außerordentlich belastet, was zu neuen rechtlichen Fragestellungen und zusätzlichem Beratungsbedarf führt. Die Pandemie bedroht aktuell auch viele gewerbliche Mieter. Vereinfachte und erhöhte Förderung für Unternehmen, etwa Wertverluste für unverkäufliche oder saisonale Ware, ist gerade für gewerbliche Mieter in Innenstädten unerlässlich. Das ausgeprägte Ungleichgewicht zwischen Online-Handel und stationären Angeboten bleibt dennoch bestehen, ob dauerhaft oder vorübergehend, das muss sich noch zeigen. Gemeinsam müssen Branche und Politik die Immobilienwirtschaft durch diese Krise bringen.

Im Mittelpunkt der Diskussionen unserer Branche stehen nicht alleine die zunehmend schwierige Marktsituation und rechtliche Probleme vor dem Hintergrund der weltweiten Corona-Pandemie, sondern vielmehr auch Zukunftsthemen wie Klimaschutz und Digitalisierung. Aus der Corona-Krise müssen Lehren gezogen werden, um auf breiter Front vor allem bei der Digitalisierung weiter voranzukommen. Dieser Bereich bietet nicht zuletzt enorme Chancen für die mittelständisch geprägte Immobilienwirtschaft, von Planungs- und Bauprozessen bis zur Vermarktung.

Neben der Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie dürfen also die erforderlichen Veränderungsprozesse in der Gesellschaft nicht aus dem Blick geraten. Weichenstellungen zum Beispiel beim weiteren Ausbau der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität und beim weiteren Ausbau der Breitbandinfrastruktur sind vonnöten. Und nach der Corona-Pandemie wird der Klimaschutz wieder in den Fokus rücken, vor allem auch im Bestand. Die Aufgaben, aber auch die Potentiale der Immobilienwirtschaft sind enorm.

Mit unserem aktuellen Newsletter wollen wir Ihnen als Branchen- und Praxisgruppe Real Estate rechtliche wie steuerliche Orientierung auf den verschiedenen Rechts-

INHALT

MIETRECHT	Seite 2
Wegfall der Geschäftsgrundlage aufgrund Covid-19-Pandemie?	Seite 2
Beendigung von unliebsamen Mietverträgen während der Corona-Pandemie durch Verfehlung des Schriftformerfordernisses	Seite 3
Schriftformerfordernis für Nebenabreden – Um- und Ausbauten als Schriftformfehler	Seite 5
Ansprüche des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	Seite 6
ARCHITEKTENRECHT	Seite 7
Neue Freiheit bei der Vereinbarung von Planerhonoraren	Seite 7
BAURECHT	Seite 8
Unwirksamkeit einer formularmäßigen Sicherungsabrede in Höhe von 8 Prozent	Seite 8
MAKLERRECHT / NOTARIAT	Seite 9
Neuregelung der Maklerprovision und ihre notarielle Umsetzung in Grundstückskaufverträgen	Seite 9
STEUERRECHT	Seite 11
Umsatzsteuerliche Praxisprobleme bei Immobilieninvestitionen	Seite 11
NEWTICKER	Seite 12
HINWEISE UND IMPRESSUM	Seite 14

gebieten bieten. Verfolgen Sie uns bitte auch auf den digitalen Kanälen. Das Real Estate Team BEITEN BURKHARDT ist beständig beratend an Ihrer Seite.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Beine

Rechtsanwalt und Notar,
Leiter der Praxisgruppe Real Estate,
BEITEN BURKHARDT
Frankfurt

AKTUELLE MARKTDATEN

(Stand: 15. Februar 2021)

Index/Währung	Veränderung seit 15. Februar 2020
DAX: 14.109,48	- 1,2 %
DIMAX: 158,32	- 5,9 %
1 EUR = 1,2130 \$	+ 12,8 %

bulwiengesa-Immobilienindex (2021)

Gesamt:	+ 3,6 %
Wohnen:	+ 5,0 %
Gewerbe:	+ 0,7 %

Verbraucherpreisindex:	01/2021 106,3	Veränderung zu 01/2020 + 1,0 %
------------------------	------------------	-----------------------------------

Basiszinssatz: - 0,88 %

Zinssätze	Vor 1 Jahr	
EU-Leitzins	0,000 %	0,000 %
Euribor 1 Monat	- 0,553 %	- 0,480 %
Euribor 12 Monat	- 0,505 %	- 0,293 %

MIETRECHT

Wegfall der Geschäftsgrundlage aufgrund Covid-19-Pandemie?

Änderung des Art. 240 § 7 EGBGB

In unseren Blog-Beiträgen vom 21. Oktober 2020 und vom 13. November 2020 haben wir die ersten gerichtlichen Entscheidungen zur Mietzahlungspflicht bei betrieblichen Schließungsanordnungen während der Covid-19-Pandemie vorgestellt. Etwaige coronabedingte Schließungsanordnungen stellen nach der überwiegenden Auffassung der Rechtsprechung weder einen Mangel der Mietsache dar, noch begründen sie ein Mietminderungsrecht oder einen Fall der Unmöglichkeit (§ 275 BGB). Die Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB wurde bisher ebenfalls überwiegend abgelehnt.

Zudem ist nun der Gesetzgeber aktiv geworden. Der Bundestag hat am 17. Dezember 2020 eine neue Gesetzesregelung zur Mietanpassung für Gewerberaummieter getroffen. Diese folgte auf einen Beschluss der Bundeskanzlerin und der Regierungschefs der Länder vom 13. Dezember 2020, zu dem wir in unserem Beitrag vom [17. Dezember 2020](#) bereits berichtet haben.

Die Neuregelung in Artikel 240 § 7 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) legt nunmehr fest, dass in der besonderen Situation der Covid-19-Pandemie die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) anwendbar sind. Dies geschieht durch die „*Vermutungsregelung*“. Es wird die Vermutung aufgestellt, dass sich die reale Grundlage – also ein Umstand, der zur Grundlage des Miet- oder Pachtvertrages gemäß § 313 BGB geworden ist – infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

Eine abschließende Lösung des coronabedingten Interessenkonflikts der Vertragsparteien geht mit der Neuregelung allerdings nicht einher. Welche Voraussetzungen nun für die Anwendung der neuen Regelung gelten und welche Folgen daraus abgeleitet werden können, behandeln wir im Folgenden:

Artikel 240 § 7 EGBGB – Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

ZUR ERFÜLLUNG DER VERMUTUNGSREGELUNG WIRD FOLGENDES VORAUSGESETZT:

- Die Vermutung knüpft an staatliche Maßnahmen an (betriebliche Schließungsanordnungen, Allgemeinverfügungen, Verwaltungsakte), die die Verwendbarkeit der Mietsache für den Betrieb des Mieters erheblich einschränken.
- Die staatlichen Maßnahmen müssen sich auf den vom Mieter in der Mietsache ausgeübten Betrieb beziehen und die Verwendbarkeit der Mietsache für den Betrieb des Mieters erheblich einschränken.
- Die Vermutung betrifft lediglich Gewerbemietverträge und Pachtverträge. Wohnraummietverträge sind hiervon ausgenommen.
- Die Vermutung gilt nur für das **reale Element aus § 313 BGB**. Das bedeutet konkret, es wird nun vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die Vermutung entfällt jedoch etwa in Fällen, in denen der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in der eine Ausbreitung der Covid-19-Pandemie bereits absehbar war.
- Die Vermutung gilt nicht für die weiteren Merkmale des § 313 Abs. 1 BGB.

Liegen die Voraussetzungen der Vermutungsregelung vor, so kann angenommen werden, dass die realen Grundlagen des Mietvertrags sich schwerwiegend verändert haben. Dennoch muss der Mieter die weiteren Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 BGB erfüllen, da diese von der Neuregelung unberührt bleiben.

ZUR ERFÜLLUNG DER VORAUSSETZUNGEN DES § 313 ABS. 1 BGB WIRD FOLGENDES VORAUSGESETZT:

- Es wird zudem vorausgesetzt, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Auch müsste das Festhalten am unveränderten Vertrag für die Vertragspartei, die sich auf § 313 Abs. 1 BGB beruft, unzumutbar sein. Es ist erforderlich, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für den Mieter zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führt. Im Rahmen der Zumutbarkeit ist ebenfalls von Bedeutung, ob

der Mieter bereits öffentliche oder sonstige Zuschüsse erhalten hat, mit denen er die Einbußen kompensieren kann. § 313 BGB gewährt nämlich keine Überkompensation.

- Es bleibt bei der bisherigen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast, die grundsätzlich beim Mieter liegt.

Die Rechtsfolge des § 313 BGB, dass eine Vertragsanpassung nur in angemessenem Umfang verlangt werden kann, bleibt durch die Neuregelungen unberührt.

DIE FOLGE

Der Bundesgesetzgeber möchte mit der Neuregelung klarstellen, dass § 313 BGB grundsätzlich Anwendung auf Gewerbemietverträge von Betrieben finden kann, die von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betroffen sind.

Gleichwohl müssen für die Anwendbarkeit des § 313 BGB bestimmte Voraussetzungen vorliegen, die der Mieter darlegen und ggf. zu beweisen hat. Für die Frage, wie eine angemessene Vertragsanpassung im konkreten Fall aussehen könnte, hat nach wie vor eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien zu erfolgen. Selbstverständlich kann weiterhin nur diejenige Rechtsfolge begehrt werden, die jene schutzwürdigen Interessen beider Vertragsparteien in ein angemessenes Gleichgewicht bringt. Außerdem wird hierbei unbeachtet gelassen, dass der Gesetzgeber bereits in Artikel 240 § 2 EGBGB einzelne mietvertragliche Regelungen aufgenommen hat. Es handelt sich hier um eine spezielle Gesetzesnorm, welche die Folgen der Pandemie für Miet- und Pachtverträge vorrangig regelt und entgegenstehende mietvertragliche Normen grundsätzlich verdrängt.

Im Ergebnis dürfte die Neuregelung kaum dazu beitragen, eine günstige Verhandlungsposition oder eine klare Folge sowie eine faire Lösung für alle Vertragspartner zu benennen. Die Vertragsparteien bleiben auch mit der Neuregelung weiterhin auf sich gestellt. Es bleibt unstrittig, dass der bisherige Wortlaut des § 313 BGB durchaus geeignet ist, interessen- und sachgerechte Lösungen zu erzielen.

In jedem Fall ist sicher, dass die Neuregelung für unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten geratene Unternehmen keine ausreichende Unterstützung und Sicherung vorsieht. Die Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage führt nicht unmittelbar zur Mietsenkung oder Auflösung des Mietvertrags. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass durch die neue Vermutungsregelung das Risiko einer Klagewelle besteht. Mieter könnten in dieser Regelung nunmehr begünstigende Rechte erkennen und sich in ihrer Ansicht bestärkt fühlen, etwaige Vertragsanpassungen durchzusetzen ohne notwendige Interessenabwägungen vorzunehmen.

Vorrangiges Ziel der Vertragsparteien sollte weiterhin die zügige Herbeiführung außergerichtlicher Lösungen sein. Ob und in welchem Umfang über die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage eine Vertragsanpassung erfolgen kann, bleibt damit eine Frage des Einzelfalls, die – wenn die Vertragsparteien keine außergerichtliche Einigung erzielen können – durch die Gerichte entschieden werden muss. Rechtsklarheit kann weiterhin nur

durch vertragliche Vereinbarungen oder durch die Entscheidung eines höchstrichterlichen Gerichts geschaffen werden.



Klaus Beine

Rechtsanwalt | Notar
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt



Dr. Angela Kogan

Rechtsanwältin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt

Beendigung von unliebsamen Mietverträgen während der Corona-Pandemie durch Verfehlung des Schriftformerfordernisses

Im Zuge der weiterhin andauernden Covid-19-Pandemie besteht insbesondere für viele Mieter das Bedürfnis, laufende Mietverträge zu beenden. Wie der obige Beitrag in diesem Newsletter zeigt, ist es für Mieter häufig sehr schwierig rechtlich eine Anpassung der Miethöhe aufgrund von Nutzungshindernissen durch die Covid-19-Pandemie zu erwirken, selbst wenn der Mieter von konkreten Maßnahmen, wie z. B. Schließungsanordnungen in der Gastronomie oder im Einzelhandel, betroffen ist. Die rechtlichen Instrumente, insbesondere der Wegfall der Geschäftsgrundlage, helfen voraussichtlich nicht weiter, wenn ein Mieter von indirekten Umsatzausfällen außerhalb von Schließungsanordnungen betroffen ist. Auch Mieter von Büroräumlichkeiten haben ggf. das Bedürfnis, ihre Mietverträge anzupassen, insbesondere aufgrund der nunmehr beschleunigten Veränderungen der Arbeitswelt und im Hinblick auf eine höhere Akzeptanz des Homeoffices.

Kann auf einvernehmlichem Wege mit dem Vermieter keine Lösung gefunden werden ist ggf. eine Kündigung von Mietverhältnissen in Betracht zu ziehen. Hier steht häufig eine vereinbarte Festlaufzeit entgegen. Eine Verfehlung des Schriftformerfordernisses von Mietverträgen mit einer Festlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß §§ 578, 550 BGB könnte ein „Hebel“ sein, um sich von einem Mietvertrag vorzeitig zu lösen.

§ 550 BGB bestimmt, dass Mietverträge, die eine Festlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, der Schriftform bedürfen. Wird die Schriftform nicht eingehalten, ist der entsprechende Mietvertrag nicht etwa unwirksam, sondern der Mietvertrag ist unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsregelungen kündbar. Hierdurch könnte die Möglichkeit für Mietvertragsparteien entstehen, Mietverträge, an denen sie durch die Auswirkungen der

Corona-Pandemie kein Interesse mehr haben, zu beenden. Ggf. kann eine Kündigung auch ausgesprochen werden, um auf dieser Basis Neuverhandlungen zu erzwingen.

Die Einhaltung der Schriftform setzt voraus, dass die Parteien sämtliche vertragswesentlichen Regelungen in einer schriftlichen Urkunde bestimmbar festhalten. Insbesondere müssen sich somit aus dem schriftlichen Mietvertrag die wesentlichen Vertragsbedingungen wie Mietvertragsparteien, Mietgegenstand, Miethöhe und Mietlaufzeit ergeben. Das Schriftformerfordernis erstreckt sich auch auf Änderungsvereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien. Eine nachträgliche, der Schriftform entsprechende, Vereinbarung hinsichtlich der wesentlichen Vertragsbedingungen, sei es mündlich oder lediglich durch E-Mail-Wechsel, führt demnach dazu, dass der Vertrag, auch wenn er ursprünglich in Schriftform gemäßer Form geschlossen wurde, vorzeitig kündbar wird.

Unerheblich für die Frage, ob sich eine Partei auf die fehlende Schriftform berufen kann, ist ein Verschulden der jeweiligen Partei an dem Entstehen des Schriftformmangels. Der BGH hat auch einer pauschalen Berufung auf dem Grundsatz von Treu und Glauben bereits eine Absage erteilt. Insbesondere kommt es nicht darauf an, ob die nicht schriftformgemäße Regelung, auf die sich die Partei beruft, sich zu Gunsten oder zu Ungunsten der jeweiligen Partei auswirkt. Die in Mietverträgen häufig enthaltenen sogenannten Schriftformheilungsklauseln sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, da sie den durch das Schriftformerfordernis geschützten Grundstückserwerber unangemessen benachteiligen.

In welchen Fällen eine Berufung auf die fehlende Schriftform in Betracht kommt, möchten wir anhand der nachfolgenden aktuellen obergerichtlichen Entscheidungen aus dem Jahr 2020 noch einmal verdeutlichen:

ANPASSUNG DER BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG, OLG BRANDENBURG, URTEIL VOM 07.07.2020 – 3 U 82/19

Die Parteien schlossen einen auf 25 Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag im Jahr 2003. Im Jahr 2015 kündigte der Mieter das Mietverhältnis aufgrund einer Vielzahl von Wassereintritten im Mietobjekt außerordentlich, hilfsweise ordentlich. Die ordentliche Kündigung begründete der Mieter damit, dass die Parteien durch wechselseitige Schreiben im Jahr 2014 eine Reduzierung der ursprünglich vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung von EUR 200,00 auf EUR 50,00 vorgenommen haben.

Aufgrund einer fehlenden Abmahnung sah das OLG Brandenburg die außerordentliche Kündigung nicht als wirksam an. Es kam demnach entscheidungserheblich auf die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung an, der die vereinbarte Festlaufzeit von 25 Jahren entgegengestanden hätte.

Die ordentliche Kündigung wurde als wirksam angesehen. Der Schriftwechsel zwischen den Parteien über die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung entsprach nicht der Schriftform, da jedes Schreiben nur die Unterschrift einer Partei trug. Gemäß § 126 Abs. 2 BGB ist die Schriftform zwar eingehalten, wenn jede Partei nur die für die andere Seite bestimmte Urkunde unterzeich-

net. Dies setzt nach der Rechtsprechung jedoch mehrere gleichlautende Urkunden voraus. Bei einem Schriftwechsel, der lediglich die zu treffenden Vereinbarungen enthält sei dies nicht der Fall. Bei der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung, die rechtlich als Teil der Miete anzusehen ist, handelt es sich um eine vertragswesentliche Bestimmung, deren Neuvereinbarung somit der Schriftform unterliegt.

Abzugrenzen ist dieser Fall jedoch von einem Mietvertrag, in dem ein einseitiges Bestimmungsrecht zur Höhe der Betriebskostenvorauszahlung zu Gunsten des Vermieters besteht. Wenn der Vermieter von seinem einseitigen Bestimmungsrecht Gebrauch macht, liegt hierin keine neue Vereinbarung, mithin keine Vertragsänderung, die der Schriftform bedarf. In Zweifelsfällen sollte jedoch stets eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden.

BESTIMMUNG DES MIETGEGENSTANDES (NEBENRÄUME), OLG OLDENBURG, URTEIL VOM 10.08.2020 – 9 U 1/20

Die Parteien waren über einen Mietvertrag über eine Spielothek verbunden. Das Mietverhältnis aus dem Jahre 1996 war zunächst auf zehn Jahre befristet. Es verlängerte sich jeweils um fünf Jahre, wenn nicht eine Partei zuvor die Kündigung erklärt hatte.

Aufgrund andauernder Streitigkeiten zwischen den Parteien wollte die von BEITEN BURKHARDT vertretene Vermieterin das Mietverhältnis vor Ablauf des Verlängerungszeitraumes beenden. Sie erklärte daher die ordentliche Kündigung unter Berufung auf fehlende Schriftform. In dem Mietvertrag war festgehalten, dass die in dem streitgegenständlichen Gebäude im ersten Obergeschoss gelegenen Räume laut einer beigelegten Skizze eines Architekten vermietet werden. Die vermietete Fläche war mit „ca. 300m² plus 50m² Nebenräume“ vereinbart. Die Miete sollte 15,00 DM / 1m² betragen. Es wurde vereinbart, dass nach Fertigstellung von Umbaumaßnahmen die genaue Fläche festgesetzt werden sollte. Dies ist zu keinem Zeitpunkt geschehen.

Das OLG Oldenburg hat festgestellt, dass mit den vorgenannten Regelungen der Mietgegenstand nicht hinreichend präzise festgelegt wurde. Aus der beigelegten Skizze des Architekten, auf der sich keinerlei farbliche Markierungen befinden, ergibt sich nicht mit hinreichender Deutlichkeit, welche Flächen vom Mietvertrag erfasst sind. Dies gelte insbesondere für die Nebenräume. Für das OLG stellte sich hier die Frage, ob es sich bei der Festlegung „Nebenräumen“ um vertragswesentliche Bedingungen handelte. Hierbei setzte sich das OLG mit einer Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2008 auseinander, wonach die Vereinbarung über die Lage und die Größe eines von mehreren Kellerräumen nicht beurkundungsbedürftig sei, da dies wegen der untergeordneten Bedeutung eines Kellerraums grds. nicht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Mietvertrages gehöre.

Hier war es jedoch so, dass anhand der vertraglichen Vereinbarung und der Skizze des Architekten nicht erkennbar war, um was für Nebenräume es sich überhaupt handelte und wo diese im Mietobjekt liegen. Entgegen des vom BGH bereits entschiedenen Falles, war hier nicht einmal festgelegt, ob es sich um Kellerräumlichkeiten oder um sonstige Nebenräume im 1. Obergeschoss des Mietobjekts handelte. Es rechtfertigt auch keine andere Beurteilung, wenn der übergebene Raum nur einen Bruchteil der

Gesamtmietfläche ausmacht. Nebenräume müssten daher, auch wenn sie flächenmäßig klein sind, zumindest in irgendeiner Weise identifizierbar sein.

Auch die Höhe der Miete war im vorliegenden Vertrag nicht bestimmbar festgelegt. Die Parteien haben lediglich eine ca.-Fläche von 300 m² angegeben. Die Miethöhe von DM 15,00 / m² lässt sich damit nicht konkret berechnen. Das Gericht weist des Weiteren darauf hin, dass sich aus dem Vertrag nicht ergibt, ob die Nebenfläche von 50 m² mit DM 15,00 / m² zu vergüten ist oder nicht.

PRAXISHINWEIS

Die Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Einhaltung des Schriftformerfordernisses stellen, sind vielschichtig und beruhen auf einer kaum zu übersehenden Vielzahl von Gerichtsentscheidungen. Es ist daher stets zu empfehlen, vor Ausspruch einer entsprechenden Kündigung die Rechtslage von einem erfahrenen Rechtsanwalt prüfen zu lassen. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie die Überprüfung Ihrer Mietverträge auf Einhaltung der Schriftform wünschen oder entsprechende Kündigungsmöglichkeiten in Betracht ziehen.

Beim Abschluss neuer Mietverträge oder beim Verhandeln von Vertragsänderungen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Schriftform zu legen. In Zweifelsfällen sollte juristisch geprüft werden, ob eine Vereinbarung mit dem Mieter eine Vertragsänderung darstellt, die dem Schriftformerfordernis unterliegt.



Thomas Herten

Rechtsanwalt, LL.M.
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Düsseldorf

Schriftformerfordernis für Nebenabreden – Um- und Ausbauarbeiten als Schriftformfehler

OLG München, Endurt. vom 06.08.2020 – 32 U 4004/18

SACHVERHALT

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte Mieterin von Geschäftsräumen zum Betrieb eines Gesundheits- und Fitnesscenters. Die Parteien streiten um die Wirksamkeit von der Beklagten ausgesprochener Kündigungen.

Die Beklagte hatte den Mietvertrag unter anderem unter Berufung auf die Verletzung der gesetzlichen Schriftform gekündigt. Die Verletzung der gesetzlichen Schriftform wurde durch die Beklagte damit begründet, dass Abreden der Parteien zu Um- und Ausbauarbeiten nicht in einem der Schriftform der §§ 550, 126 BGB entsprechenden Nachtrag festgehalten wurden.

Der nach Auffassung der Beklagten schriftformwidrigen Nebenabrede lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mietgegenstand verfügte über 66 Fenster, die ursprünglich durch Außenrollos verschattet werden konnten. Im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen im Jahr 2015 ließ der Kläger sämtliche Außenrollos entfernen und vereinbarte stattdessen mit dem Geschäftsführer der Beklagten, dass er Innenrollos anbringen werde, wo dieser es wünsche. In der Folge wurden – auf Wunsch des Geschäftsführers der Beklagten – nur im Bereich der Ausdauergeräte Innenrollos angebracht. Diese Abrede wurde nicht in einem schriftformgemäßen Nachtrag festgehalten.

ENTSCHEIDUNG

Der Mietvertrag gilt infolge der Abrede zu den Um- und Ausbauarbeiten nach Auffassung des OLG München nach § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen, da er nicht die gesetzliche Schriftform wahrt. Damit konnte die Beklagte den Mietvertrag ordentlich kündigen.

Nach § 550 BGB müssen Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr der Schriftform genügen. Voraussetzung ist dabei, dass sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben. Auch sämtliche nachträglichen Änderungen müssen der Schriftform entsprechen, es sei denn, es handelt sich um unwesentliche Änderungen. Ist die Schriftform nicht eingehalten, berührt dies nicht dessen Wirksamkeit. Der Vertrag kann allerdings unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist vorzeitig, d. h. vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit, gekündigt werden.

Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich Vereinbarungen zu am Mietgegenstand vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so kann diesen Abreden vertragswesentliche Bedeutung zukommen. Lediglich in Fällen, in denen es sich um eine bloße Ausgestaltung bereits getroffener Vereinbarungen handelt, durch welche die zunächst in allgemeinerer Form getroffenen Vereinbarungen konkretisiert, inhaltlich aber nicht verändert werden, wird eine vertragsunwesentliche Nebenabrede zu sehen sein, die dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht genügen muss.

Gemessen an diesen Grundsätzen haben die Parteien nach Auffassung des OLG München eine wesentliche Abrede getroffen, die der Schriftform bedurft hätte. Die Vertragsparteien haben mit den Vereinbarungen zum Sonnenschutz die vertraglichen Vereinbarungen in wesentlichen Punkten abgeändert. Für einen Erwerb ist – ohne schriftformgerechten Nachtrag – nicht erkennbar, ob und inwieweit ein Anspruch der Mieterin auf Anbringung von Außenrollos oder auf Anbringung weiterer Innenrollos besteht. Dabei liegt es nahe, dass das Fehlen von Sonnenschutzzei-

richtungen an heißen Tagen den Gebrauch der Mieträume zum vertraglich vereinbarten Zweck erheblich einschränken kann. Sowohl wegen der erheblichen Auswirkung auf den vertragsgemäßen Gebrauch als auch wegen der mit der Anbringung von Außenrollen verbundenen erheblichen Kosten handelt es sich um für die Parteien wesentliche Vereinbarungen. Ohne diese Vereinbarung kann die Mieterin gegenüber einem Erwerber bezüglich der Außenrollen sowohl Erfüllung, also Herstellung des vertragsgemäßen Zustands verlangen als auch Gewährleistungsrechte geltend machen. Diese Vereinbarung hätte daher in einem schriftformgerechten Nachtrag festgehalten werden müssen.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Bei langfristigen gewerblichen Mietverträgen sollten Vereinbarungen zu Um- und Ausbauarbeiten – unabhängig davon, welche Partei diese ausführt – generell in einem schriftformgerechten Nachtrag festgehalten werden. Abreden dazu werden von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, Auswirkungen auf die vertraglich vereinbarten Pflichten der Parteien haben und daher vertragswesentlich sein. Gleichzeitig ist die Grenze zwischen unwesentlichen und wesentlichen Vereinbarungen nur schwer zu bestimmen, die Entscheidung liegt am Ende in tatrichterlichem Ermessen. Vor diesem Hintergrund verbleibt auch bei Vereinbarungen, die nach Auffassung der Parteien unwesentlich sind, ein nicht unerhebliches Risiko, dass ein Gericht dieser Auffassung nicht folgt.

PRAXISTIPP

Parteien von langfristigen gewerblichen Mietverträgen sollten vorsorglich prüfen, ob bei ihrem Mietverhältnis Vereinbarungen zu Um- und Ausbauarbeiten existieren, die nicht in einem schriftformgerechten Nachtrag festgehalten wurden. Zu solchen Vereinbarungen zählen auch Um- und Ausbauarbeiten, die zwar schriftlich genehmigt wurden, jedoch nicht die Anforderungen des § 550 BGB erfüllen (z. B. Genehmigung in einem einfachen Schreiben). Jedenfalls solange das Mietverhältnis zu den bestehenden Konditionen von beiden Parteien gewünscht wird, lassen sich Zweifel bei der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform ohne weiteres heilen. Es sollten daher alle sich bietenden Möglichkeiten zur Heilung genutzt werden, beispielsweise bei der Verlängerung eines bestehenden Mietverhältnisses.

Ansprüche des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

BGH, Urteile vom 08.07.2020 – VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18

Der BGH hatte 2015 entschieden, dass die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wird und der Mieter keinen angemessenen Ausgleich erhält. Unklar war, ob Mieter vom Vermieter verlangen können, Schönheitsreparaturen auszuführen.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat nun entschieden, dass ein Mieter, dem eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß überlassen wurde und auf den die Schönheitsreparaturen nicht wirksam abgewälzt wurden, vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn eine wesentliche Verschlechterung des Dekorationszustandes eingetreten ist. Allerdings hat sich der Mieter in diesem Fall nach Treu und Glauben an den angefallenen Kosten zu beteiligen, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu einer Verbesserung des vertragsgemäßen (unrenovierten) Dekorationszustands der Wohnung bei Mietbeginn führt. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.

Das Urteil wird die ohnehin steigenden Wohnkosten der Mieter weiter belasten. Gleichzeitig hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung angemietet und erhält somit „darüber hinaus gehende“ Leistungen des Vermieters. Der BGH führt aus, dass die Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) „unrenovierten“ Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel sei. Vielmehr sei allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Dadurch erhält der Mieter nach Durchführung der Schönheitsreparaturen eine Wohnung mit einem besseren als dem vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn, weshalb auch ein angemessener Ausgleich gerechtfertigt ist.



Florian Baumann
Rechtsanwalt
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
München



Anja Fischer
Rechtsanwältin | MBA
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
München

ARCHITEKTENRECHT

Neue Freiheit bei der Vereinbarung von Planerhonoraren

– Neufassung der HOAI ab 01.01.2021 –

Zum 1. Januar 2021 ist eine Änderung der „Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen“ (HOAI) in Kraft getreten. Diese bringt neue Freiheiten für die Vereinbarung von Planerhonoraren mit sich. Kurz gesagt gibt es nun – anders als früher – für Planerleistungen keine zwingenden Mindest- und Höchst Honorare mehr. Außerdem sind die Formanforderungen für Honorarvereinbarungen mit Planern erleichtert worden.

Die entsprechenden Änderungen hat der Gesetz-/Verordnungsgeber nicht ganz freiwillig vorgenommen: Der Europäische Gerichtshof hatte mit Urteil vom 4. Juli 2019 entschieden, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze für Architekten- und Ingenieurleistungen unionsrechtswidrig waren. Die nunmehr gewählte „Abhilfe“ beschränkt sich in ihren wesentlichen Grundzügen darauf, das umzusetzen. Eine Gesamtnovellierung der HOAI ist nicht erfolgt. Auch die vorgenommenen Änderungen haben jedoch erhebliche praktische Bedeutung. Insbesondere gilt nunmehr Folgendes:

1. Die HOAI enthält zwar nach wie vor Honorartabellen für Planerleistungen. Anders als früher haben diese jedoch grundsätzlich nur noch „Orientierungscharakter“ (vgl. § 2a HOAI). Den Parteien steht es daher frei, hiervon im Rahmen der rechtlichen Grenzen, insbesondere auch bei von einer Partei vorgeformulierten „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ der AGB-rechtlichen Grenzen, abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Soweit keine (wirksame) Vereinbarung über die Höhe des Honorars getroffen wurde, gelten jedoch für die sogenannten Grundleistungen die Basis Honorarsätze (entsprechen den bisherigen Mindestsätzen) der HOAI, § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI.

In der Praxis bereits jetzt schon vielfach anzutreffende alternative Vergütungsmodelle, insbesondere Pauschalhonorare oder Zeithonorare, sind daher zukünftig grundsätzlich zulässig. Sie bringen nicht mehr das Risiko mit sich, dass sich hinterher eine Partei auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung berufen kann. Auch eine bisher vom Bundesgerichtshof für unzulässig gehaltene „Baukostenvereinbarung“ dürfte nunmehr möglich sein. Dabei vereinbaren die Vertragsparteien einen bestimmten Betrag als Baukosten und machen das Planerhonorar davon abhängig (und nicht von später festgestellten, ggf. davon abweichenden Kosten). Zu beachten sind aber, gerade im letztgenannten Fall, trotzdem die gesetzlichen Regelungen des BGB (§§ 650q, 650c) und der HOAI (§ 10) zu vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs. Diese machen im Zweifel bei aufgrund von nachträglichen Leistungsänderungen geänderten Honorargrundlagen eine Vergütungsanpassung erforderlich.

2. Auch die Formanforderungen an Honorarvereinbarungen werden durch die Neufassung von § 7 HOAI gelockert. War bisher grundsätzlich eine schriftliche Vereinbarung „bei Auftragserteilung“ erforderlich, gibt es nun zum einen keinen maßgeblichen Zeitpunkt mehr für die Vereinbarung. Die Vereinbarung kann also auch nachträglich getroffen werden. Zum anderen bedarf die Vereinbarung nur der Textform, was z. B. eine Einigung per E-Mail ermöglicht. Mündliche Vereinbarungen sind aber nach wie vor nicht möglich. Zudem bleiben Formerfordernisse aus anderen Rechtsbereichen, z. B. Schriftformerfordernisse aus dem Kommunalrecht für öffentliche Auftraggeber, unberührt und gelten weiterhin.
3. Fälligkeit und Abrechnung des Honorars richten sich nach dem neugefassten § 15 HOAI nunmehr grundsätzlich nach den gesetzlichen Regelungen des BGB. Prinzipiell ist daher die Vergütung zu entrichten, wenn der Auftraggeber das Werk abgenommen hat und der Auftragnehmer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat (§§ 650q, 650g Abs. 4 BGB). Einwendungen gegen die Prüffähigkeit müssen vom Auftraggeber binnen 30 Tagen erhoben werden. Abschlagszahlungen können nach Maßgabe des § 632a BGB verlangt werden, wonach der Auftragnehmer Zahlungen in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen kann.
4. Eine Lösung für streitige Altfälle enthält die neue HOAI nicht. Sie gilt nach der maßgeblichen Übergangsregelung in § 57 HOAI nur für diejenigen Vertragsverhältnisse, die nach Ablauf des 31. Dezember 2020 begründet worden sind. Hinsichtlich der Frage, ob die bisherigen HOAI-Regelungen zu verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen weiter für „alte“ Vertragsverhältnisse maßgeblich sind, bleibt daher die angestoßene Klärung durch die Rechtsprechung abzuwarten. Der Bundesgerichtshof hat dem Europäischen Gerichtshof hierzu bereits Fragen vorgelegt.

BEWERTUNG UND AUSBLICK

Die jetzt vom Vorschriftengeber gewählte Lösung beschränkt sich vielfach auf das europarechtlich Notwendige. Dennoch erscheint grundsätzlich zu begrüßen, dass damit das, was in der Praxis ohnehin schon häufig zu konstatieren war, nämlich Abweichungen vom bisherigen starren Honorarkonzept und -rahmen der HOAI, nunmehr auch rechtlich prinzipiell zulässig ist. Insbesondere Auftraggeber sollten sich der neuen Freiheiten bei der Honorargestaltung bewusst sein. Eine Hinweispflicht der Planer darauf, dass höhere oder niedrigere Honorare als die in den HOAI-Honorartafeln ausgewiesenen Honorare möglich sind, besteht nur gegenüber Verbrauchern (§ 7 Abs. 2 HOAI).



Dr. Daniel Fischer

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Verwaltungsrecht
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Frankfurt am Main

BAURECHT

Unwirksamkeit einer formularmäßigen Sicherungsabrede in Höhe von 8 Prozent

BGH, Urteil vom 16.07.2020 – VII ZR 159/19

SACHVERHALT

Der Bauunternehmer klagt gegen den Besteller auf Herausgabe einer Bürgschaftsurkunde. Im Bauvertrag, dessen formularmäßige Bestimmungen – wie zumeist – als Allgemeine Geschäftsbedingungen des Bestellers zu bewerten sind, ist vereinbart, dass der Bauunternehmer eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 5 Prozent der Auftragssumme leistet. Von dieser Sicherheit sind nach dem Vertragstext ausdrücklich Mängelansprüche umfasst. Ferner muss der Bauunternehmer nach Abnahme der Werkleistungen eine zusätzliche Sicherheit für Mängelansprüche in Höhe von 3 Prozent der Auftragssumme an den Besteller übergeben.

Der Bauvertrag enthält ergänzend eine Bestimmung, wonach der Bauunternehmer nach Abnahme der Werkleistungen und nach Erfüllung aller bis dahin erhobenen Ansprüche verlangen kann, dass die Sicherheit für Vertragserfüllung in eine Mängelansprachesicherheit umgewandelt wird.

Der Bauunternehmer verlangt nach erfolgter Abnahme der Werkleistungen die Herausgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft mit der Begründung, dass die Sicherungsabrede unwirksam sei, weil sie ihn wegen einer Übersicherung des Bestellers unangemessen benachteilige.

ENTSCHEIDUNG

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Besteller die Bürgschaftsurkunde an den Bauunternehmer herausgeben muss.

Die Sicherungsabrede ist wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Bauunternehmers unwirksam, weil dieser für einen nicht unerheblichen Zeitraum über die Abnahme hinaus eine Sicherheit leisten muss, die jedenfalls in Höhe von 8 Prozent nicht unwesentlich über den zulässigen 5 Prozent der Auftragssumme liegt. Die Unwirksamkeit der Sicherungsabrede begründet der Bundesgerichtshof insbesondere damit, dass nach ihrem Wortlaut die Auslegungsvariante möglich ist, wonach der Besteller für nach der Abnahme entstehende Mängel sowohl die Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 5 Prozent als auch die Sicherheit in Höhe von 3 Prozent in Anspruch nehmen kann.

Aus dem Wortlaut der Sicherungsabrede geht nach Auffassung des Bundesgerichtshofs jedenfalls nicht eindeutig hervor, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 Prozent nur Ansprüche des Bestellers bis zur Abnahme erfasst und die Mängelansprachesicherheit Ansprüche des Bestellers absichert, die nach Abnahme entstehen. Somit kann es bei der gemäß § 305 c Abs. 2 BGB gebotenen Grundregel, wonach Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen stets zu Lasten des Klauselverwenders gehen, in der Gesamtschau nach der Abnahme zu einer Übersicherung des Bestellers in Höhe von 8 Prozent der Auftragssumme kommen.

Auch wenn es denkbar ist, die Klausel so auszulegen, dass von der Vertragserfüllungssicherheit lediglich bis zur Abnahme entstehende Mängelansprüche gesichert sind, von der Mängelansprachesicherheit hingegen nur die nach Abnahme entstehenden Mängelansprüche, ist diese Auslegung nicht zwingend. Ebenso möglich ist die Auslegung, wonach beide Sicherheiten Mängelansprüche des Bestellers nach Abnahme absichern sollen, so dass im Sinne der Zweifelsregel gemäß § 305 c Abs. 2 BGB von einer Übersicherung des Bestellers auszugehen ist.

Etwas anderes folgt auch nicht aus der vertraglichen Vereinbarung, nach deren Inhalt der Bauunternehmer einen Anspruch darauf hat, nach Abnahme der Werkleistungen zu verlangen, dass die Sicherheit für Vertragserfüllung in eine Mängelansprachesicherheit umgewandelt wird. Insofern fehlt eine ausdrückliche vertragliche Regelung zur Rückgabepflicht des Bestellers im Hinblick auf die Vertragserfüllungsbürgschaft nach erfolgter Abnahme. Nur dann wäre es nämlich ausgeschlossen, dass der Besteller die Vertragserfüllungsbürgschaft nach der Abnahme behalten darf. Nur dann wäre folglich eine Übersicherung ausgeschlossen. Die vorliegende Vertragsgestaltung lässt indes die Möglichkeit zu, dass der Bauunternehmer die Mängelansprachesicherheit bereits übergeben muss, bevor sein Recht entsteht, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Mängelansprachesicherheit umgewandelt wird – dieses Recht entsteht nämlich nach den Bestimmungen des Vertrags erst nach Erfüllung aller durch die Vertragserfüllungsbürgschaft gesicherten Ansprüche. Es ist folglich denkbar, dass dem Besteller für einen nicht unwesentlichen Zeitraum beide Sicherheiten zustehen und somit eine unzulässige Sicherung des Bestellers in Höhe von 8 Prozent der Auftragssumme vorliegt.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs bestätigt dessen strenge Haltung hinsichtlich einer denkbaren Übersicherung des Bestellers. In ständiger Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 2011, 2195; BGH NJW 2015, 856) hatte der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Besteller kein Sicherheitsbedürfnis für Mängelansprüche hat, das über 5 Prozent hinausgeht und mehrere Sicherheiten der Höhe nach diesen Wert in der Summe nicht überschreiten dürfen, sofern und soweit diese Sicherheiten dem Besteller als Sicherung für nach der Abnahme entstehende Mängelansprüche dienen können.

Mit seiner Entscheidung erteilt der Bundesgerichtshof der kreativen Vertragsgestaltung vieler Besteller eine Absage, mit der diese versuchen, den Austausch von Sicherheiten nach Abnahme des Werks dadurch zu vermeiden bzw. zu verzögern, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungssicherheit umgewandelt wird. Nach diesem Urteil des Bundesgerichtshofs dürfte eine rechtssichere Absicherung der Mängelansprüche nur dadurch möglich sein, dass der Bauunternehmer nach Abnahme Zug um Zug gegen Herausgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von maximal 5 Prozent der Auftragssumme übergibt.



Dr. Jochen Reuter

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

MAKLERRECHT / NOTARIAT

Neuregelung der Maklerprovision und ihre notarielle Umsetzung in Grundstückskaufverträgen

Am 23. Dezember 2020 ist das „Gesetz über die Verteilung von Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ in Kraft getreten. Dieses Gesetz ergänzt die Regelungen des Maklervertrages im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) um neue Vorschriften (§ 656a bis § 656d BGB). Der nachfolgende Beitrag stellt zunächst die Neuregelungen dar und erläutert sodann die Auswirkung auf die notarielle Gestaltung von Grundstückskaufverträgen.

ZIEL DES GESETZES, SACHLICHER UND PERSÖNLICHER ANWENDUNGSBEREICH

(a) Entlastung des Käufers

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Neuregelung in erster Linie das Ziel, die vom Käufer beim Erwerb von Wohnimmobilien zu zahlenden Erwerbsnebenkosten zu senken, indem der Verkäufer einer Wohnimmobilie künftig zur Zahlung der Maklerprovision mindestens in gleicher Höhe wie der Käufer verpflichtet ist. Der Gesetzgeber hat somit durch die Regelungen der § 656c und d BGB über die hälftige Kostenteilung der Tatsache Rechnung getragen, dass der Makler sowohl für Verkäufer als auch Käufer Leistungen erbringt.

(b) Betroffene Immobilien

Die neuen Vorschriften sind nur auf die Vermittlung von Kaufverträgen über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus anwendbar. Mehrfamilienhäuser, unbebaute Grundstücke sowie Gewerbeimmobilien sind von den Neuregelungen nicht erfasst.

Die Begriffe „Wohnung“ und „Einfamilienhäuser“ hat der Gesetzgeber bewusst untechnisch gewählt; beide Begriffe gibt es juristisch nicht. Wohnung meint hierbei jede Zusammenfassung von Räumen, die Wohnzwecken dienen. Einfamilienhäuser sind Gebäude, die in erster Linie die Wohnzwecke der Mitglieder eines einzelnen Haushalts befriedigen. Rechtlich gesehen sind von der Neuregelung des § 656a BGB Grundstücke, die mit einem Wohnhaus bebaut sind, Wohnungseigentumsrechte und spezifische Rechte, wie z. B. Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte sowie Dauerwohnrechte, erfasst.

(c) Form des Maklervertrags

Nach dem neu eingefügten § 656a BGB bedarf der Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilien-

haus zum Gegenstand hat, der Textform. Nicht erforderlich ist Schriftform, d.h. ein Dokument mit Unterschrift; ausreichend ist vielmehr Email, CD oder USB-Stick.

(d) Persönlicher Anwendungsbereich

Die Neuregelungen der §§ 656c und d BGB gelten nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

Da das Textformerfordernis in § 656a BGB geregelt ist, ergibt sich aus dessen systematischer Stellung, dass dieses – bei der Vermittlung über eine „Wohnung“ oder ein „Einfamilienhaus“ – unabhängig davon gilt, ob der Käufer Verbraucher oder Unternehmer ist. Hierdurch will der Gesetzgeber generell auftretenden Streitigkeiten zwischen den Parteien dahingehend vorbeugen, ob ein Maklervertrag und – wenn ja – mit welchem Inhalt geschlossen wurde. Ein nicht in Textform geschlossener Maklervertrag ist nichtig, vgl. § 125 BGB. Der Makler kann eine Provision dann nicht verlangen, der Interessent aber auch keine Schadensersatzansprüche (z. B. wegen falscher Angaben des Maklers) geltend machen.

(e) Sukzessive Doppelbeauftragung

Die Neuregelung des § 656c BGB dürfte in der Praxis den absolut vorherrschenden Fall der sog. sukzessiven Doppelbeauftragung abbilden: Zuerst beauftragt der Verkäufer den Makler mit der Suche nach einem Käufer. Sodann beauftragt der Käufer den Makler auf der Basis des Inserats des Maklers für die vom Verkäufer zum Verkauf gestellte Immobilie, sog. sukzessive Doppelbeauftragung. Der Makler hat somit einen Provisionsanspruch gegenüber beiden Auftraggebern. Bislang war eine frei gewählte Verteilung der Kosten möglich, die üblicherweise zu einer vollständigen Kostentragung durch den Käufer führte. Nunmehr sieht § 656c BGB vor, dass *„sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten“*.

(f) Einseitige Beauftragung

Die Neuregelung des § 656d BGB umfasst den Fall, dass der Käufer dem Makler keinen Auftrag erteilt hat, sondern erst – wenn überhaupt – im notariellen Kaufvertrag über die verkaufte Immobilie zur (anteiligen) Zahlung der Maklerkosten verpflichtet wird. § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB regelt insoweit, dass eine vollständige Abwälzung der Maklerprovision nicht mehr zulässig ist, sondern vielmehr *„die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt“*. Der Anspruch gegen die andere Partei ist außerdem erst fällig, wenn *„die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt.“*

UMSETZUNG DER MAKLERKLAUSELN IN NOTARIELLEN KAUFVERTRÄGEN

(a) Abwälzungsvereinbarungen

Durch Abwälzungsvereinbarungen wurde bislang in Kaufverträgen die Tragung der Maklerprovision ganz oder teilweise einer Partei (üblicherweise dem Käufer) auferlegt. Solche Vereinbarungen sind beurkundungsbedürftig gemäß §§ 311b, 125 BGB, da die Provision einen Teil der Gegenleistung des Kauf-

vertrags darstellt. Die Aufnahme einer solchen Klausel führt überdies zur Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Wie vorstehend bereits dargestellt, ist eine vollständige Abwälzung der Maklerprovision auf den Käufer nicht mehr möglich, sondern auf höchstens die Hälfte begrenzt.

Die Bundesnotarkammer schlägt folgende Formulierung für derartige Abwälzungsvereinbarungen i. S. d. § 656d BGB in Kaufverträgen vor:

„Dieser Vertrag ist nach Angabe der Parteien auf Vermittlung durch den Makler [...] zustande gekommen. Aus dem mit dem Verkäufer abgeschlossenen Maklervertrag ergibt sich eine Provision in Höhe von EUR [...] bzw. [...] % des Kaufpreises. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer zur Erfüllungsübernahme in Höhe von EUR [...] bzw. [...] % des Kaufpreises. Dies bedeutet, dass der Käufer den Verkäufer in dieser Höhe von Ansprüchen des Maklers freizustellen bzw. ihm Aufwendungsersatz zu leisten hat. Eine eigenständige Forderung des Maklers wird hierdurch nicht begründet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass nach § 656d BGB die Übernahme der Maklerkosten nur bis zur Hälfte der geschuldeten Maklerprovision erfolgen darf und dass der Anspruch daraus erst fällig wird, wenn der Verkäufer die ihm verbleibende Maklerprovision gezahlt hat und dies nachgewiesen wird. Die Fälligkeit wird vom Notar nicht überprüft.“

(b) Deklaratorische Maklerklauseln

Im Gegensatz zu den Abwälzungsvereinbarungen wird durch die sog. deklaratorischen Maklerklauseln keine eigenständige Rechtspflicht begründet, sondern die bereits bestehende Rechtspflicht lediglich in der notariellen Urkunde bestätigt. Es handelt sich somit um eine (rein beweisichernde) Wissens-erklärung, die den sog. Vorkennniseinwand ausschließt; eine Beurkundungspflicht einer deklaratorischen Maklerklausel im Kaufvertrag besteht nicht.

In den Fällen der (vorstehend unter Ziffer 1.1 erörterten) sukzessiven Doppelbeauftragung des Maklers durch Käufer und Verkäufer (vgl. § 656c BGB) bietet sich die Aufnahme einer deklaratorischen Maklerklausel an. Hierfür schlägt die Bundesnotarkammer folgende Formulierung vor:

„Die Parteien bestätigen ohne Anerkennung einer eigenständigen Rechtspflicht, dass dieser Vertrag durch Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Beide Parteien erklären auf ihren eigenen Wunsch hin, dass sie mit dem Makler eine Provision in Höhe von jeweils [...] % des Kaufpreises vereinbart haben. Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Erklärungen nicht zu einer Erweiterung der Verpflichtungen aus dem jeweiligen Maklervertrag oder zum Verzicht von Einwendungen führen, diese jedoch Beweiswirkung zugunsten des Maklers haben.“

(c) Konstitutive Maklerklauseln

Konstitutive Maklerklauseln in notariellen Verträgen waren generell problematisch; hieran wird sich auch durch die Neuregelungen zum Maklerrecht nichts ändern. Eine konstitutive Maklerklausel (ausgestaltet als Vertrag zugunsten Dritter) darf nur in notarielle Verträge aufgenommen werden, wenn davon auszugehen ist, dass ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht einer Behörde, eines Mieters oder eines Dritten ausgeübt wird; das bloße Bestehen eines Vorkaufsrechts reicht hingegen nicht aus.

Durch die konstitutiven Maklerklauseln soll verhindert werden, dass der Makler durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berechtigten keine durchsetzbaren Provisionsansprüche hat, da Makler und Vorkaufsberechtigter in keiner vertraglichen Beziehung zueinander stehen. Für die nunmehr gesetzlich vorgeschriebene Halbteilung gilt das vorstehend Gesagte.

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN UND AUSBLICK

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der §§ 656a bis d BGB den Schutz des Käufers, der eine selbstgenutzte Wohnimmobilie kaufen möchte, beabsichtigt. Dieser Schutz soll durch die nunmehr gesetzlich festgelegte hälftige Tragung der Maklerprovision erreicht werden. Dies war ein ehrenwertes Ziel. Es wird vom Gesetzgeber jedoch nicht erreicht werden. Denn der Gesetzgeber gibt dem Käufer Steine statt Brot.

Das nachfolgende Beispiel soll dies verdeutlichen: Der Verkäufer, der eine Immobilie in Hessen zum Kaufpreis von EUR 500.000,00 verkaufen möchte, wird vermutlich nunmehr den Kaufpreis um die hälftige Provision (EUR 14.875,00 = 2,5 Prozent zzgl. USt. aus EUR 500.000,00), die er nunmehr tragen muss, erhöhen, damit er letztlich einen Kaufpreis in der beabsichtigten Höhe von EUR 500.000,00 haben wird. Durch die Erhöhung des Kaufpreises erhöhen sich allerdings reflexartig alle weiteren Erwerbsnebenkosten, die wiederum den Käufer belasten.

Kostenpositionen	alte Gesetzeslage	neue Gesetzeslage
Kaufpreis	EUR 500.000,00	EUR 514.875,00
Notargebühren (inkl. USt)	EUR 3.332,00	EUR 3.623,55
Maklerprovision	EUR 29.750,00 (5,95%)	EUR 15.317,53 (2,975%)
Grunderwerbssteuer (6%)	EUR 30.000,00	EUR 30.892,50
Grundbuchkosten	EUR 1.402,50	EUR 1.522,50
Summe	EUR 564.484,50	EUR 566.231,08
Mehrbelastung Käufer		EUR 1.746,58

Es ist zu vermuten, dass durch die Neuregelungen der §§ 656a bis d BGB keine Entlastung des Käufers beim Erwerb einer Wohnimmobilie erfolgen wird. Im Gegenteil: Der Käufer könnte letztlich sogar mit höheren Gesamtkosten belastet werden, es sei denn, der Verkäufer verzichtet auf die Beauftragung eines Maklers. Da außerdem an etwaige Verstöße keinerlei Sanktionen geknüpft sind, wie dies etwa beim sog. Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) durch Ordnungswidrigkeiten der Fall ist, werden die Regelungen überdies ein stumpfes Schwert bleiben. Man wird also abwarten, wie die Praxis mit den vom Gesetzgeber (unnötig) kompliziert gefassten Neuregelungen umgehen wird. Zunächst sind jedenfalls die beurkundenden Notare aufgefordert, die Maklerklauseln in Grundstückskaufverträgen an die Neuregelungen anzupassen.



Dr. Claudia-Maria Wirth

Rechtsanwältin | Notarin
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Frankfurt am Main

STEUERRECHT

Umsatzsteuerliche Praxisprobleme bei Immobilieninvestitionen

1. 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 2019 und Oktober 2019 sowie Juli 2020 wurden bereits die umsatzsteuerpflichtige Vermietung, der generelle Vorsteuerabzug und die Vorsteuerberichtigungen erläutert. **Nachfolgend wird die Umsatzsteuer beim Verkauf von Immobilien dargestellt.**

2. Asset Deal oder Share Deal?

Beim Verkauf bzw. Ankauf von Immobilien sollte man sich immer zuerst die Frage stellen, ob ein Ankauf der Immobilien (Asset Deal) oder ein Ankauf der Immobiliengesellschaft (Share Deal) steuerlich sinnvoller ist. Dies ist zunächst keine umsatzsteuerliche Frage sondern eine Frage von Vorteilen bei der Ertragsteuer und Grunderwerbsteuer. Hinzu kommen ggf. auch außersteuerliche Fragestellungen, z. B. bei der Finanzierung.

3. Umsatzsteuer beim Asset Deal

3.1. PRÜFUNG, OB EINE GESCHÄFTSVERÄUßERUNG IM GANZEN (GiG) VORLIEGT

Bei der umsatzsteuerlichen Behandlung des Verkaufs von Grundstücken im Asset Deal ist zunächst zu prüfen, ob eine Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG) vorliegt. Dies ist gegeben, wenn ein vermietetes Grundstück ohne wesentlichen Leerstand verkauft wird und der Käufer die Vermietung fortsetzt.

Beim Verkauf im Rahmen einer GiG können Vorsteuern aus Verkaufs- und Kaufkosten (z. B. Beraterkosten) mit dem Vorsteuerschlüssel des betroffenen (Teil-)Betriebs gezogen werden.

Zu den Besonderheiten bei der Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG wird auf den Aufsatz im Newsletter aus Juli 2020 verwiesen.

Nach neuester Auffassung der Finanzverwaltung in Anpassung an die BFH-Rechtsprechung liegt eine GiG auch bei einer im engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehenden mehrstufigen Übertragung vor, wenn beispielsweise vermietete Grundstücke an einen Zwischenerwerber und anschließend an den Bestandhalter verkauft werden.

Auch wenn ein Bauträger mit Veräußerungsabsicht ein Grundstück kauft, bebaut und mindestens sechs Monate vor Verkauf selbst vermietet hat, liegt bei Verkauf eine GiG vor. Dabei ist nicht relevant, dass das Grundstück vom Verkäufer bilanzsteuerlich im Umlaufvermögen gehalten wird.

3.2. KEINE GiG

Liegt keine GiG vor, ist der Verkauf eines Grundstücks grundsätzlich umsatzsteuerfrei, da es zu keiner Doppelbelastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer kommen soll (§ 4 Nr. 9 a) UStG). Beim Verkauf kann der Verkäufer aber nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Verkauf an einen umsatzsteuerlichen Unternehmer erfolgt. Die Option ist grundsätzlich im Unterschied zur Vermietung nicht davon abhängig, dass der Käufer als umsatzsteuerlicher Unternehmer zum Vorsteuerabzug berechtigte Ausgangsumsätze erzielt. Allerdings wird

ein Käufer eine Option nicht akzeptieren, soweit ihm durch die Option ein Vorsteuerschaden entsteht. Die Option kann daher auch teilweise für bestimmte Grundstücksflächen erfolgen (Teiloption). Die (Teil-)Option ist sinnvoll, soweit der Käufer mit dem Grundstück umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze erzielt. Die Umsatzsteuer ist für den Käufer dann kein Kostenfaktor, da er die Umsatzsteuer als Vorsteuer ziehen kann (siehe Aufsatz im [Newsletter Oktober 2019](#)). Für den Verkäufer ist die (Teil-)Option ebenfalls sinnvoll, da er den Vorsteuerabzug behält und keine Korrektur nach § 15a UStG von in der Vergangenheit gezogenen Vorsteuern vornehmen muss (siehe Aufsatz im [Newsletter Juli 2020](#)). Eine (Teil-)Option ist also dann sinnvoll, wenn in der Vergangenheit steuerpflichtig vermietet wurde und ein entsprechender Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde und die umsatzsteuerpflichtige Vermietung fortgesetzt wird. Erfolgte ausschließlich steuerfreie Vermietung sollte eine Option in der Regel nicht sinnvoll sein.

Für die Teiloption ist es wichtig die optierten Flächen im Kaufvertrag genau zu kennzeichnen.

Die (Teil-)Option ist zwingend in Kaufvertrag zu erklären. Sie kann nicht nachträglich erklärt oder zurückgenommen werden, auch nicht mit einer Nachbeurkundung (Abschnitt 9.2 (9) Satz 2+3 UStAE).

Bei Verkauf eines Grundstücks schuldet der Leistungsempfänger die Grunderwerbsteuer (§ 13b UStG – sog. Reverse Charge Verfahren). Dies gilt nicht, wenn Betriebsvorrichtungen oder andere bewegliche Wirtschaftsgüter explizit mit verkauft werden. Hier schuldet der Veräußerer die Umsatzsteuer.

3.3. STEUERKLAUSEL

Die umsatzsteuerliche Behandlung beim Verkauf von Grundstücken sollte im Kaufvertrag mit einer Steuerklausel geregelt werden. In der Steuerklausel sollte geregelt werden, ob Verkäufer und Käufer von einer GiG ausgehen oder nicht. Auch bei Annahme einer GiG sollte als Rückfallposition eine mögliche (Teil-)Option geregelt werden, da nur im Kaufvertrag die Option möglich ist (siehe [Pkt 3.2](#)).

4. Share Deal

Der Verkauf von Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 8 f) UStG).

Eine Besonderheit ist gegeben, wenn eine Immobiliengesellschaft aus einem umsatzsteuerlichen Organkreis an einen anderen umsatzsteuerlichen Organkreis verkauft wird. Dann liegt möglicherweise eine GiG vor. Insoweit gelten die umsatzsteuerlichen Regeln des Verkaufs im Rahmen einer GiG (siehe [Pkt. 3.1](#)).

5. Zusammenfassung

- Kauf und Verkauf von Immobilien sollten von Anfang an steuerliche Belange berücksichtigen (Share oder Asset Deal).

- Umsatzsteuerlich sollte im Asset Deal zunächst geprüft werden, ob eine GiG vorliegt.
- Auch bei einer GiG sollte als Rückfallposition eine mögliche (Teil-) Option erklärt werden.
- In jedem Fall sollte eine Steuerklausel im Kaufvertrag berücksichtigt werden.



Jens Müller

Steuerberater

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Frankfurt am Main

NEWSTICKER

+++ ZIA-HERBSTGUTACHTEN AM FRANKFURTER STANDORT VON BEITEN BURKHARDT VORGESTELLT – LIVESTREAM UND INTENSIVE DISKUSSION VOR ORT +++

Auswirkungen der Corona-Krise in Hessen und entsprechende Konjunktur-Maßnahmen sind Ende September vergangenen Jahres am Frankfurter Standort von BEITEN BURKHARDT Thema einer Hybrid-Veranstaltung gewesen. Eingeladen hatte der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), dessen Herbstgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen die Basis für Vorträge und Diskussionen bildete. Klaus Beine, Leiter der Praxisgruppe Real Estate der Kanzlei, begrüßte die Gäste. Die internationale Wirtschaftskanzlei BEITEN BURKHARDT gehört zu den Unterstützern der Marktanalyse, die erstmals Fakten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie sammelt und vor allem für die Innenstädte in Deutschland alarmierende Tendenzen aufzeigt. Ungeachtet aller politischen Maßnahmen seien viele Unternehmen existenziell bedroht. Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie. Wie sich Remote Working auf den Markt auswirken wird, ist noch umstritten. Manche Fachleute sehen dieses Modell eher alternativ als additiv, somit also mit negativen Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.

Der hessische Finanzminister Michael Boddenberg stellte bei der im Netz live gestreamten Veranstaltung (zur Aufzeichnung in der „Library“ des digitalen ZIA-Veranstaltungszentrums [hier](#)) die Corona-Hilfen der Landesregierung für Hessens Unternehmen vor. Klar wurde: Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft in eine tiefe Rezession gestürzt. Die politischen Beschlüsse auf Bundes-, Landes- sowie auf europäischer Ebene zur Bewältigung der Krise sind überwiegend positiv zu bewerten.

**+++ BEITEN BURKHARDT NEUJAHRSEMPFANG 2021
DIGITALE PREMIERE MIT HOCHKARÄTIGER
BESETZUNG UND GROSSER TEILNEHMERZAHL +++**

Der erste digitale BEITEN BURKHARDT Neujahrsempfang 2021 am 28. Januar hat das Motto der Einladung „virtuell und virtuos“ eindrucksvoll erfüllt. Gerade in der ungewöhnlichen und herausfordernden Pandemie-Situation war es der Kanzlei wichtig, mit ihren Mandanten und Geschäftspartnern per Livestream das Jahr 2021 zu begrüßen. Die rund zweistündige Veranstaltung mit virtuellen Vorträgen, anregenden Diskussionen und „persönlichen Gesprächen“ wurde von über 600 Gästen an den Bildschirmen verfolgt. Der Ökonom Peter Bofinger, Professor für Volkswirtschaftslehre an der Universität Würzburg und ehemaliger „Wirtschaftsweise“ für die Bundesregierung, und der Wirtschaftsphilosoph Anders Indset, norwegischer Publizist und Bestseller-Autor, hielten jeweils pointierte Impulsvorträge. In einer Diskussionsrunde mit Isabelle Körner, Wirtschaftsjournalistin und Fernsehmoderatorin, vertieften sie danach ihre Standpunkte. Dabei nutzten die Gäste über die Chatfunktion intensiv die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Zum Auftakt zog Philipp Cotta als Managing Partner von BEITEN BURKHARDT eine trotz aller Schwierigkeiten positive Bilanz des vergangenen Jahres. Dank der breiten fachlichen Aufstellung der Kanzlei und der langjährigen vertrauensvollen Mandantenbeziehungen sei 2020 ein stabiles Jahr für die Kanzlei gewesen. Cotta dankte den Mandanten ebenso wie den Mitarbeitern. Dabei stellte er die Einsatzfreude, die hohe Flexibilität und den technologischen Weitblick der Kanzlei heraus. Bei Themen wie Digitalisierung und Legal Tech seien in kürzester Zeit große Schritte gelungen. Und die Kanzlei werde sich in den kommenden Jahren strategisch weiterentwickeln.

Den Impulsvorträgen und der Podiumsdiskussion folgten Gespräche in verschiedenen digitalen Themenräumen. Klaus Beine, Leiter der Praxisgruppe Real Estate, arbeitete dabei zusammen mit Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), künftige Entwicklungen und Veränderungen in der Immobilienwirtschaft heraus. Nach mehr als zwei Stunden endete der erste virtuelle Neujahrsempfang mit viel Lob der Gäste.

**+++ 5% STUDIE 2020/21 – ERSTE ZAHLEN VORGE-
STELLT +++**

Zum sechsten Mal hat bulwiengesa mit Unterstützung von BEITEN BURKHARDT die Renditepotenziale der deutschen Immobilienmärkte analysiert. In einer digitalen Preview sind am 24. Februar die ersten Daten vorgestellt und diskutiert worden. Die Ergebnisse in Kürze: Büros in Top-Lagen erzielen nur mit viel Fachkenntnis noch Rendite; Shoppingcenter: Risiken weiten Risikospanne; Wertsicherung bei Wohnimmobilien wird zunehmend anspruchsvoller. Die Gesamtstudie erscheint im April.

Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa, stellte fest: „Homeoffice wird nicht zu einem Abgesang auf klassische Büros führen. Aber viele Investoren sind verunsichert, wie sich Homeoffice auf die künftige Büroflächennachfrage auswirken wird. Zwar ist absehbar, dass Unternehmen ihren Mitarbeitern künftig mehr Homeoffice als vor der Corona-Krise ermöglichen. Allerdings wird eine mögliche Flächenreduktion kompensiert durch das Bedürfnis nach mehr Abstand im Büro. Auch der von vielen befürchtete Einbruch der Bürobeschäftigtenentwicklung ist bislang ausgeblieben.“ Das Wachstum der Bürobeschäftigten verliert zwar an Dynamik, aber schon ab 2021 erwartet bulwiengesa ein Plus von 1,0 Prozent p.a.

Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar von BEITEN BURKHARDT, sagte: „*Gesetzgeberische Maßnahmen, nicht erst seit Beginn der Pandemie, haben für Fragezeichen und Verunsicherung in der Immobilienbranche gesorgt. Das sogenannte ‚Recht auf Homeoffice‘ deckt ja die wahren Themen zum Arbeitsplatz, die etwa im BGB, im Arbeitsschutzgesetz und anderen Gesetzen geregelt sind, oder auch zur Datensicherheit noch gar nicht ab. Für uns als Wirtschaftskanzlei ist die Studie auch deshalb immer wieder wertvoll, weil wir sehen können, wie politische Einwirkung – Stichworte sind Mietpreisbremse, Mietendeckel, Erhaltungssatzungen, Umwandlungsverbote, Baulandmobilisierungsgesetz, aktuell Ergänzung des § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) – den Markt beeinflusst.*“

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 2021.

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 756095-0 | 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