

# IMMOBILIEN- RECHT

## Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrter Leser,

auch mit dem Hessischen Koalitionsvertrag wird die Immobilienbewirtschaftung nicht einfacher. Der Koalitionsvertrag befasst sich intensiv mit den Themen Immobilie, Wohnen, Bauen.

**Der Koalitionsvertrag** verschafft der Landesregierung viel Spielraum, den Immobilienmarkt weiter zu regulieren. So soll:

- der Kündigungsschutz weiter verbessert;
- der Milieuschutz ausgeweitet;
- die Mietpreisbremse, das Wohnungsaufsichtsgesetz und die Kappungsgrenzen-Verordnung verlängert;
- die Umwandlungssperrfrist auf acht Jahre erhöht;
- die Umwandlung in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten von diesen genehmigt;
- aggressive Steuervermeidungsstrategien, z. B. Share Deal, bekämpft

werden. Zudem ist zu lesen:

- Eigentum soll leichter erworben werden können;
- die Wohneigentumsquote soll gesteigert werden;
- die Innenentwicklung soll gestärkt, vorhandene Potenziale zur Nachverdichtung und Aufstockung genutzt werden, z. B. Umnutzung, Überbauungen.

Ob die Regulierungen zielführend sind, wird in der Branche stark bezweifelt. Vielmehr sollte das Augenmerk darauf liegen, dass neue Baulandflächen geschaffen, Umnutzungen gefördert sowie Nachverdichtungen erlaubt und die entsprechenden Genehmigungsverfahren beschleunigt werden.

**Bundespolitische Themen** kommen noch dazu: Grundsteuer, Bestellerprinzip.

**Kommunalpolitisch** in vielen Städten:

- Verwirklichung der Sozialwohnungsquote
- Ausübung der Vorkaufsrechte

Zudem die Diskussion um mögliche „Enteignungen“. Es verwundert daher nicht, dass die Stimmung bei Inves-

## INHALT

RECHTSPRECHUNG	Seite 2
Annahmeverzug des Vermieters bei Ablehnung zur Rücknahme der Mietflächen wegen nicht durchgeführter Rückbauten und Mängeln	Seite 2
Keine unbefristeten kommunalen Belegungsrechte bei geförderten Sozialwohnungen	Seite 3
Unzulässigkeit der Umlage von Verwaltungskosten als Betriebskosten bei Wohnraummiete	Seite 4
Neue Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum privaten Baurecht	Seite 6
UMSATZSTEUERLICHE PRAXISPROBLEME BEI IMMOBILIENINVESTITIONEN	Seite 8
BB AKTUELL	Seite 10
Veranstaltungshinweise / -berichte	Seite 10
Veröffentlichungen	Seite 11
Neuzugänge	Seite 11
HINWEISE UND IMPRESSUM	Seite 12

toren, Bauherren und Vermietern eingetrübt ist, obwohl das wirtschaftliche Umfeld aufgrund der hohen Liquidität und der niedrigen Zinsen eigentlich bestens ist.

Mit freundlichen Grüßen



**Klaus Beine**

Leiter der Praxisgruppe Real Estate

**AKTUELLE MARKTDATEN**

(Stand: 2. Mai 2019)

Index/Währung	Veränderung seit 2. Mai 2018
DAX: 12.345,42	- 3,6 %
DIMAX: 140,76	+ 9,0 %
1 Dollar = 0,8947 EUR	- 6,9 %

**bulwiengesa-Immobilienindex (2019)**

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

Verbraucherpreisindex:	03/2019 104,2	Veränderung zu 03/2018 + 1,3 %
------------------------	------------------	------------------------------------

Basiszinssatz: - 0,88 %

<b>Zinssätze</b>	<b>Vor 1 Jahr</b>	
EU-Leitzins	0,000 %	0,000 %
EONIA Euro	- 0,359 %	- 0,358 %
Euribor 1 Monat	- 0,367 %	- 0,371 %
Euribor 12 Monate	- 0,114 %	- 0,189 %

# RECHTSPRECHUNG

## Annahmeverzug des Vermieters bei Ablehnung zur Rücknahme der Mietflächen wegen nicht durchgeführter Rückbauten und Mängeln

*OLG Brandenburg, Urteil vom 19. Juni 2018 – 3 U 72/17***SACHVERHALT**

Die Klägerin war Vermieterin, die Beklagte Mieterin von Büroflächen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2012 kündigte die Mieterin außerordentlich mit Wirkung zum 30. September 2012 unter Berufung auf eine von den Mietflächen ausgehende Gesundheitsgefahr. Die Mieterin räumte die Mietflächen im Oktober 2012 und bot der Vermieterin mit Schreiben vom 9. November 2012 die sofortige Rückgabe der Mietflächen mit der Bitte um einen Terminvorschlag sowie um Abstimmung hinsichtlich von ihr vorgenommener Einbauten an.

Die Vermieterin weigerte sich zunächst kategorisch, die Mietflächen zurückzunehmen, da sie die fristlose Kündigung des Mietvertrages für unrechtmäßig hielt. Erst mit Telefax vom 24. Januar 2013 teilte sie mit, welche Mietereinbauten zurückgebaut werden sollten – nämlich der Serverraum und ein Verbindungskabel. Die Rückgabe der Mietflächen erfolgte schlussendlich am 8. Februar 2013. Auf jenen Tag datiert ein von der Vermieterin erstelltes, nicht unterschriebenes, aber mit zahlreichen von der Vermieterin behaupteten erheblichen Mängeln versehenes Rückgabeprotokoll.

Mit der am 8. Juli 2013 eingereichten, der Mieterin jedoch erst am 1. August 2013 zugestellten Klage begehrte die Vermieterin Schadensersatz wegen dieser behaupteten Mängeln und nicht

durchgeführter Rückbauten und somit der Nicht- bzw. Schlechterfüllung der Rückgabepflicht. Die Mieterin erhob die Einrede der Verjährung und war der Auffassung, die Klägerin habe sich bereits im November 2012 mit der Rücknahme der Räume in Annahmeverzug befunden. Auf den Zustand der Räumlichkeiten und die unstreitig zumindest im November 2012 nicht durchgeführten Rückbauten komme es insofern nicht an. Die Klageeinreichung am 8. Juli 2013 – mehr als sechs Monate nach dem Angebot der Rückgabe – erfolgte somit nach Auffassung der Mieterin nicht unter Wahrung der Verjährungsfrist nach § 548 BGB.

**ENTSCHEIDUNG**

Nach Auffassung des OLG Brandenburg sind die Ersatzansprüche der Vermieterin wegen Verschlechterung der Mietsache nach § 548 Abs. 1 BGB verjährt.

Ein Vermieter sei zwar nicht verpflichtet, eine Mietsache jederzeit auf „Zuruf“ zurückzunehmen, ein solcher Fall liege aber nicht vor, da der klagenden Vermieterin die Rückgabe nicht „unmittelbar vor der Haustür“ angeboten worden sei, ihr vielmehr mit Schreiben vom 9. November 2012 Gelegenheit gegeben wurde, kurzfristig einen ihr genehmen Termin zu benennen. Mit dem am 9. November 2012 übermittelten Schreiben hinsichtlich des Angebotes der sofortigen Rückgabe der Mietflächen habe sich die Vermieterin daher im Annahmeverzug mit der Rücknahme der Mietsache befunden.

Es komme zudem auch nicht auf eine Nicht- bzw. Schlechterfüllung der Rückgabepflicht an, also auf den Umstand, ob die Mietsache bei Fristbeginn am 10. November 2012 vollständig geräumt war und gegebenenfalls noch eine Abstimmung wegen eventuell zu übernehmender Einbauten erfolgen müsste. Eine vollständige Rückgabe bzw. Räumung der Mietsache sei keine Voraussetzung für den Fristbeginn.

Der Annahmeverzug für die Rücknahme der Mietsache führt nach Auffassung des OLG Brandenburg zu einem Beginn der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache. Zwar setze die Rückgabe grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse voraus, falls sich jedoch für den Vermieter die Möglichkeit ergibt, die unmittelbare Sachherrschaft auszuüben – etwa indem er ein An-

gebot des Mieters auf Übergabe der Schlüssel zurückweist oder die Rücknahme der Schlüssel grundlos verzögert – komme dies dem gleich. Nachdem die Klageerhebung mehr als sechs Monate nach dem Annahmeverzug des Vermieters erfolgte, sind seine Ansprüche wegen Veränderungen und Verschlechterungen verjährt.

Das OLG Brandenburg hat die Revision in dieser Angelegenheit zugelassen, da der BGH zu dieser maßgeblichen Rechtsfrage, ob bereits der Eintritt des Annahmeverzuges die Verjährungsfrist gemäß § 548 a BGB in Gang setzt, bislang noch keine Entscheidung getroffen hat. Eine Entscheidung auf die von der Vermieterin eingelegte Revision ist gegenwärtig noch nicht bekannt.

### KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nach § 548 Abs. 1 BGB verjähren sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache an den Vermieter. Das OLG Brandenburg bestätigt einmal mehr, dass es auf den Zustand der Mietsache insofern nicht ankommt, vielmehr ausschließlich darauf, ob der Mieter den Besitz an der Mietsache aufgegeben hat und der Vermieter die Möglichkeit erhält, sich ungestört ein Bild von dem Zustand derselben zu machen.

#### PRAXISTIPP

Bei Besitzaufgabe und Angebot des Mieters zur Rückgabe sollte die Rücknahme durch den Vermieter erfolgen und zwar auch bei einem Streit über den Zustand der Mietflächen. Eine Verweigerung kommt nur in absolut seltenen Ausnahmefällen in Betracht, dies ist jeweils im Einzelfall rechtlich zu bewerten. Verweigert der Vermieter die Rückgabe zu Unrecht, drohen erhebliche Nachteile, die auch nicht durch eine etwa erhoffte Nutzungsentuschung nach § 546 a BGB aufgewogen werden, denn diese hat der Mieter nur zu leisten, wenn er dem Vermieter die Mietsache vorenthält. Ein solches Vorenthalten liegt aber in der Regel nicht vor, wenn der Mieter die Rückgabepflicht schlecht erfüllt.



#### Florian Baumann

Rechtsanwalt  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
München

## Keine unbefristeten kommunalen Belegungsrechte bei geförderten Sozialwohnungen

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Februar 2019 – V ZR 176/17*

### SACHVERHALT

Eine Wohnungsbaugesellschaft hatte 1995 von einer Stadt ein Grundstück gekauft, das mit Sozialwohnungen bebaut werden sollte. Die Kommune gewährte hierfür im Rahmen des sogenannten dritten Förderwegs (vereinbarte Förderung) nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (2. WoBauG) der Gesellschaft ein zinsgünstiges Darlehen. Im Gegenzug hatte sich die Gesellschaft verpflichtet, der Stadt Belegungsrechte zu gewähren. In der Vereinbarung war vorgesehen, dass die Wohnungen mit einer „zeitlich unbefristeten Zweckbestimmung“ an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten sind. Zur Absicherung der Belegungsrechte wurde im Grundbuch zugunsten der Stadt eine unbefristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Die Wohnungen waren ab 1996 fertiggestellt. Die Immobilie wurde verkauft und der Erwerber übernahm die Verpflichtungen der Wohnungsbaugesellschaft gegenüber der Stadt.

Im Jahre 2016 reichte der Erwerber Klage ein und wollte feststellen lassen, dass die Wohnungen ab 2016 frei und ohne Beachtung von Belegungsrechten vermietet werden dürfen. Außerdem wollte er feststellen lassen, dass die Stadt die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen müsse. Das Landgericht Hannover und das Oberlandesgericht Celle wiesen die Klage ab.

### ENTSCHEIDUNG

Der Bundesgerichtshof stellte zunächst in Übereinstimmung mit den vorherigen Instanzen fest, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Belegungsrechten zeitlich unbefristet bestellt werden kann, jedenfalls dann, wenn sie zugunsten einer juristischen Person, hier der Kommune, bestellt worden sei. Gleichwohl hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Oberlandesgerichtes auf, weil es in einem wesentlichen Punkt nicht richtig sei:

Das OLG war der Ansicht, dass die schuldrechtliche Vereinbarung, die Grundlage der Dienstbarkeit war, ebenfalls wirksam sei und der Kläger von der Wohnungsbaugesellschaft eine zeitlich unbefristete Verpflichtung zur Einräumung von Belegungsrechten übernommen habe.

Demgegenüber ist der BGH der Ansicht, dass eine solche unbefristete schuldrechtliche Verpflichtung gemäß § 134 BGB – Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot – unwirksam sei. Die gesetzlichen Bestimmungen des 2. WoBauG zur vereinbarten Förderung sähen keine zeitlich unbefristeten Belegungsrechte vor. Die Belegungsrechte sollten grundsätzlich nicht länger als für 15 Jahre vereinbart werden. In Ausnahmefällen lasse das Gesetz eine längere Bindung zu, was aber auch bedeute, dass eben keine unbefristete Bindung vereinbart werden dürfe. Insbesondere die Bereitstellung von Bauland durch eine Kommune könne eine längere Bindung als 15 Jahre rechtfertigen, aber eben keine unbefristete Bindung.

Der Bundesgerichtshof kam zu dem weiteren Ergebnis, dass die Unwirksamkeit der unbefristeten Wohnungsbindung nicht dazu führe, dass die gesamte Vereinbarung nichtig sei. Vielmehr sei nach dem Willen der Parteien davon auszugehen, dass die sonstigen Vereinbarungen weiter Bestand haben sollten. Die Stadt hätte aufgrund kommunalrechtlicher Vorgaben das Grundstück und das Darlehen nur gegen Einräumung von Belegungsrechten verkaufen und gewähren dürfen. Anhaltspunkte dafür, dass der damalige Käufer eine befristete Klausel nicht akzeptiert hätte, konnte der BGH nicht finden.

In der Sache selbst konnte der BGH nicht abschließend entscheiden, weil das OLG Celle bislang keine Feststellungen dazu getroffen hatte, welchen Zeitraum die Parteien denn vereinbart hätten, wenn das Gericht von der Unwirksamkeit der unbefristeten Belegungsbindung ausgegangen wäre. Der BGH verwies den Fall daher zur erneuten Entscheidung an das OLG zurück.

Gleichwohl hat der BGH dem OLG für die weiteren Entscheidung Hinweise erteilt. Da nach Ansicht des BGH das geförderte Darlehen einen Ausgleich für den Verzicht auf eine profitable Vermietung zur Marktmiete darstelle, sei davon auszugehen, dass die Belegungsrechte solange gelten sollten, wie der vergünstigte Kredit lief. Im konkreten Fall sah der Darlehensvertrag vor, dass 35 Jahre lang überhaupt keine Zinsen erhoben werden. Nach 35 Jahren sollte der Zinssatz vier Prozent betragen. Nach Ansicht des BGH könne es durchaus so gewesen sein, dass die Parteien des Darlehensvertrages bei Abschluss davon ausgingen, dass auch noch ein Zinssatz von vier Prozent nach 35 Jahren als Subvention gedacht war. Denkbar sei danach auch eine Belegungsbindung von mehr als 35 Jahren.

Der BGH hat dann aber auch erkannt, dass aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung inzwischen ein Zinssatz von vier Prozent ungünstig sein könne. Dies habe nach Ansicht des BGH zur Folge, dass die Kommune im Rahmen einer fehlerfreien Ermessensausübung verpflichtet sein könne, der vorzeitigen Rückführung des Darlehens nach Ablauf der zinslosen Phase von 35 Jahren zuzustimmen.

### KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Bei geförderten Immobilien sind häufig in der zweiten Abteilung des Grundbuches Belegungsrechte zugunsten der öffentlichen Hand eingetragen. Diesen dinglichen Rechten liegen entsprechende vertragliche Vereinbarungen, meist Darlehensverträge und weitere Absprachen, zugrunde, die zwischen dem Fördergeber und dem Grundstückseigentümer getroffen wurden. Dinglich abgesicherte Belegungsrechte haben erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit und den Wert der betreffenden Immobilie, insbesondere wenn diese verkauft werden soll. Diese Rechte müssen vom Käufer in der Regel übernommen werden, weil sie nur mit Zustimmung des Berechtigten gelöscht werden.

#### PRAXISTIPP

Die Entscheidung des BGH gibt Anlass, die Vereinbarungen zwischen dem Fördermittelgeber und dem damaligen Grundstückseigentümer/Bauherrn zu überprüfen. Sollten

hier unbefristete Belegungsrechte vereinbart worden sein, empfiehlt es sich weiterhin zu überprüfen, ob der jetzige Eigentümer nicht einen Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit hat. Ein solcher Anspruch kann sich dann ergeben, wenn die genaue Überprüfung der schuldrechtlichen Vereinbarung ergibt, dass die damals gewährte Subvention „verbraucht“ ist, weil die Laufzeit bereits abgelaufen ist oder demnächst abläuft. Angesichts des derzeit geringen Zinsniveaus kann ein Anspruch gegen die Kommune auf Zustimmung zur vorzeitigen Rückführung bestehen, wenn die Laufzeit demnächst abläuft. In jedem Fall gilt: Wenn die für die gewährte Subvention vereinbarte Dauer abgelaufen ist, kann auch eine Löschung der Dienstbarkeit durchgesetzt werden, weil dann der Rechtsgrund für die Eintragung im Grundbuch entfällt und die Kommune daher dieses dingliche Recht freigeben muss.



#### Dr. Klaus Kemen

Rechtsanwalt  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Berlin

## Unzulässigkeit der Umlage von Verwaltungskosten als Betriebskosten bei Wohnraummiete

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17

### SACHVERHALT

Der Kläger hat von dem Beklagten seit Juli 2015 eine Wohnung in Berlin angemietet. Der (Formular-)Mietvertrag enthält auszugsweise die folgenden Regelungen:

#### „§ 7 Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen

Die Miete netto kalt beträgt zzt. **EUR 1.499,99**

Der Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gemäß § 18 beträgt zzt. **EUR 158,12**

Die Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß § 18 beträgt zzt. EUR \_\_\_\_\_

Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt zzt. **EUR 123,75**

Verwaltungskostenpauschale zzt. **EUR 34,38**

Für Garage/Kfz.-Stellplatz zzt. EUR \_\_\_\_\_

zzt. **monatlich insgesamt EUR 1.816,24**

### § 18 Betriebskosten

*[...] Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. [...]*

Auf die Verwaltungskostenpauschale zahlte der Kläger im Zeitraum zwischen Juli 2015 und Januar 2017 insgesamt einen Betrag von EUR 601,65. In dem streitgegenständlichen Verfahren begehrte der Kläger – unter Berufung auf die Unwirksamkeit der vereinbarten Verwaltungskostenpauschale und mithin die Rechtsgrundlosigkeit der geleisteten Zahlungen – die Rückzahlung dieses Betrages.

In erster Instanz vor dem Amtsgericht wurde die Klage abgewiesen. Das Urteil wurde in zweiter Instanz durch das Landgericht aufgehoben und der Beklagte antragsgemäß zur Zahlung verurteilt.

### ENTSCHEIDUNG

Die gegen das Urteil des Landgerichts eingelegte Revision beim Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Landgerichts bestätigt. Das Landgericht habe rechtsfehlerfrei angenommen, dass die in dem Mietvertrag vereinbarte Verwaltungskostenpauschale wegen eines Verstoßes gegen § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist und dem Kläger daher nach § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung zusteht.

Zur Begründung führt der Bundesgerichtshof im Wesentlichen aus:

Die vereinbarte Verwaltungskostenpauschale weiche zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB ab und ist damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Zum Schutz des Wohnraummieters sieht § 556 Abs. 4 BGB vor, dass Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von §§ 556 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 BGB abweichen, unwirksam sind. Dies gelte sowohl für Individualvereinbarungen als auch – wie vorliegend im streitgegenständlichen Verfahren – für Allgemeine Geschäftsbedingungen. Nach § 556 Abs. 1 BGB ist es dem Vermieter zwar gestattet – sofern dies vertraglich vereinbart ist – Betriebskosten im Sinne von § 1 Abs. 1, § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) zusätzlich zur Grundmiete auf den Mieter umzulegen, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV regelt jedoch ausdrücklich, dass Verwaltungskosten nicht zu den Betriebskosten im Sinne der BetrKV gehören. Eine Umlage der Verwaltungskosten als Betriebskosten auf den Wohnraummieter – sei es als Pauschale oder im Wege von Vorauszahlungen – widerspricht mithin § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 1 Abs. 1, 2 BetrKV und ist daher nicht möglich. Der Bundesgerichtshof nimmt in seiner Entscheidung zudem auch auf die Gesetzesbegründung zum Mietrechtsreformgesetz Bezug, die explizit ausführt, dass die auf Wohnraummieter umlagefähigen Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung abschließend aufgezählt sind und eine vertragliche Erweiterung, z. B. auf Verwaltungskosten, nicht möglich ist (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 50).

Auch könne der streitgegenständliche Mietvertrag nicht dahingehend ausgelegt werden, dass die Verwaltungskosten einen Teil der Grundmiete darstellen und die Nennung der Verwaltungskostenpauschale in § 7 des Mietvertrages nur die Offenlegung der Kalkulation der Grundmiete sei. Hiergegen spreche zum einen der Wortlaut des § 7, der die Nettokaltmiete abschließend mit EUR 1.499,99 beziffere, und zum anderen, dass die Verwaltungskosten nicht in die Berechnung der Höhe der Mietkaution eingeflossen seien, da diese genau das Dreifache der Nettokaltmiete von EUR 1.499,99 beträgt. Zudem spreche auch die Bezeichnung als „Verwaltungskostenpauschale“ in § 7 des Mietvertrages für die Nähe zu den Betriebskosten, da der Grundmiete die Bezeichnungen als „Pauschale“ oder als „Vorschuss“ fremd sind.

### KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Eine Umlage der Verwaltungskosten als Betriebskosten auf den Wohnraummieter ist aufgrund dieser eindeutigen Entscheidung mithin nicht möglich. Gleichwohl geht aus der Entscheidung hervor, dass die Verwaltungskosten auf den Mieter „umlegbar“ sind – allerdings nicht im Wege der Betriebskostenumlage, sondern durch Berücksichtigung der Verwaltungskosten bei der Kalkulation der Grundmiete (d. h. Nettokaltmiete). Diese kann infolgedessen, da der Vermieter die Verwaltungskosten für die zu vermietende Wohnung tragen muss, schlichtweg höher kalkuliert werden. Auf den ersten Blick mag es zwar im Ergebnis nicht von Bedeutung sein, ob der Mieter die Verwaltungskosten als Betriebskosten trägt oder ob er eine um die Verwaltungskosten erhöhte Grundmiete zahlt; auf den zweiten Blick ergibt sich aus Sicht des Mieters jedoch ein Unterschied: Bei einer Erhöhung der Grundmiete ist der Vermieter an die strengen gesetzlichen Vorgaben zur Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB gebunden. Eine Mieterhöhung allein aufgrund gestiegener Kosten für den Vermieter, z. B. aufgrund gestiegener Verwaltungskosten, ist gemäß §§ 558 ff. BGB nicht zulässig. Demgegenüber ist bei einem Anstieg der Betriebskosten eine Weitergabe an den Mieter in Form einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale durch einseitige Erklärung des Vermieters gemäß § 560 Abs. 1 S. 1 BGB möglich, sofern er sich dies – wie zumeist – vertraglich vorbehalten hat. Dadurch dass Verwaltungskosten nach der vorliegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht als Betriebskosten, sondern nur im Rahmen der Grundmiete umlegbar sind, scheidet eine Weitergabe einer etwaigen Erhöhung der Verwaltungskosten an den Mieter somit aus.

### PRAXISTIPP

Bei der Vermietung von Wohnraum sollten die Verwaltungskosten des Mietobjektes daher direkt bei der Kalkulation der Grundmiete berücksichtigt werden. Auch sollte dabei ein etwaiger Anstieg der Verwaltungskosten bereits einkalkuliert werden, da eine nachträgliche Erhöhung der Grundmiete aufgrund steigender Verwaltungskosten nicht möglich ist. Es sollte eine verdeckte Kalkulation der Grundmiete, d. h. ohne Aufführung der Verwaltungskosten im Mietvertrag, gewählt werden. So kann Streit darüber, ob die Verwaltungskosten bei der Aus-

legung des Mietvertrages tatsächlich als Teil der Grundmiete statt als Betriebskosten zu verstehen sind, vermieden werden.



### **Annalena Benz**

Rechtsanwältin  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
München

## Neue Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum privaten Bau-recht

### **NACHZAHLUNG VON UMSATZSTEUER FÜR BAULEISTUNGEN AN BAUTRÄGER**

Der Bundesgerichtshof hat sich mit zwei Entscheidungen (vom 17. Mai 2018 – VII ZR 157/17 und vom 10. Januar 2019 –, VII ZR 6/18) mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit ein Bauträger Umsatzsteuer an einen Bauunternehmer zu zahlen hat, wenn dies vertraglich nicht ausdrücklich vereinbart wurde.

Den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs lag im Wesentlichen folgende Sachverhaltskonstellation zugrunde: Eine Bauunternehmerin erbrachte für den Bauträger Bauleistungen. Im Vertrag wurde nicht vereinbart, dass zusätzlich zu den Bauleistungen die Umsatzsteuer zu zahlen sei, da die Parteien davon ausgingen, dass gem. § 13b UstG die Umsatzsteuer von dem Bauträger direkt an das Finanzamt abgeführt werde. Dies entsprach auch der damaligen bundesweiten Praxis der Finanzämter. Der Bauträger zahlte den Rechnungsbetrag. Die Umsatzsteuer führte er jedoch nicht an das Finanzamt ab.

Am 22. August 2013 wurde durch den Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass § 13b Abs. 2 S. 2 UstG nicht für Bauträger gelte. Daraufhin korrigierte die Bauunternehmerin die Rechnung und wies nunmehr zusätzlich die Umsatzsteuer aus und klagte diese gegenüber dem Bauträger ein.

Der BGH entschied hierzu, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Umsatzsteuer durch den Bauträger geschuldet sei. Hätten die Parteien bei Vertragsschluss gewusst, dass sich die Praxis hinsichtlich der steuerlichen Behandlung ändern werde, hätten die Parteien vereinbart, dass der Bauträger die Umsatzsteuer an den Bauunternehmer zu leisten habe. Denn wirtschaftlich sollte der Bauträger die Umsatzsteuer zu tragen haben. Unter angemessener Abwägung ihrer Interessen hätten die Parteien daher als redliche Vertragspartner eine um den Umsatzsteuerbetrag erhöhte Vergütung vereinbart.

Letztlich hatte der BGH sich noch mit der Frage der Verjährung zu befassen. Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 BGB beginne mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat. Dies sei frühestens mit dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. August 2013 der Fall gewesen.

### **VERJÄHRUNG VON MÄNGELANSPRÜCHEN FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGE**

#### **ENTSCHEIDUNG**

Mit Urteil vom 10. Januar 2019 (VII ZR 184/17) hatte sich der BGH erneut mit der Frage auseinandergesetzt, welche Verjährungsfrist für Mängel an einer Photovoltaikanlage gelte.

In Betracht kam eine zweijährige Verjährungsfrist nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB oder die für ein Bauwerk geltende Verjährungsfrist von fünf Jahren gem. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Im konkreten Fall erwarb eine Betreiberin vom Studentenwohnheim ein Bürogebäude und baute das Gebäude zu einem Studentenwohnheim mit 120 Wohneinheiten um. Die Beklagte empfahl ihr im Rahmen eines Energieberatungsvertrages, eine Photovoltaikanlage in die Fassade des Gebäudes zu integrieren. Daraufhin schlossen die Parteien einen Ingenieurvertrag, wobei die Beklagte mit der Planung der Photovoltaikanlage und der Bauüberwachung beauftragt wurde.

Fraglich war, ob dies mit der Errichtung eines Bauwerks gleichzusetzen war und somit die fünfjährige Verjährungsfrist gelte. Der BGH bejahte dies. Die fünfjährige Verjährungsfrist gelte nicht nur bei der Neuerrichtung, sondern auch bei einer grundlegenden Erneuerung eines Bauwerks, d. h. Bauarbeiten, die insgesamt einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleich zu achten sind. Erfasst seien auch Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden sind.

Diese Voraussetzungen sah der BGH vorliegend als gegeben an, da ein umfassender Umbau des Gesamtobjekts erfolgte und die Photovoltaikanlage in die neue Fassade integriert wurde. Es komme dabei nicht darauf an, ob die in der Fassade integrierte Photovoltaikanlage für das Gebäude eine dienende Funktion erfüllt oder ob die Anlage selbst als Bauwerk zu qualifizieren ist.

#### **PRAXISTIPP**

Die Entscheidung stellt noch einmal deutlich heraus, in welchen Fällen die fünfjährige Verjährungsfrist allgemein gilt, nämlich nicht nur bei der Neuerrichtung eines Bauwerks, sondern auch bei einer wesentlichen Umgestaltung.

Die Frage, ob eine Photovoltaikanlage, die nicht im Rahmen eines wesentlichen Umbaus auf ein bestehendes

Gebäude aufgesetzt wird, selbst ein Bauwerk ist und welche Verjährungsfrist in diesem Fall gilt, ist eine höchst umstrittene Frage. Hierzu gibt es selbst widersprüchliche Entscheidungen unterschiedlicher Senate des BGH. Bei der Vertragsgestaltung ist daher auf die Vereinbarung der Gewährleistungsfristen ein besonderes Augenmerk zu legen.

## VORHALTEKOSTEN BEI VERZÖGERTER VERGABE

### ENTSCHEIDUNG

Mit einem Urteil vom 26. April 2018 (VII ZR 81/17) hat sich der BGH erneut mit einer wichtigen Konstellation im Rahmen eines verzögerten Vergabeverfahrens auseinandergesetzt.

Es ging in diesem Verfahren um Vorhaltekosten im Rahmen einer öffentlichen Vergabe von Straßenbauarbeiten. Bei der öffentlichen Ausschreibung des Ausbaus der Autobahn A19 bot die Klägerin die Vorhaltung einer Stahlgleitwand für 588 Tage an. Der Einheitspreis belief sich auf EUR 1.184 pro Tag netto. In der Ausschreibung war ein Zeitraum der Leistungen von September 2004 bis April 2006 genannt. Der Beginn der Ausführungen der Arbeiten sollte spätestens 12 Tage nach Zuschlagserteilung erfolgen. Am 2. September 2004 endete die Binde- und Zuschlagsfrist. Auf Bitten der Beklagten wurde die Zuschlagsfrist mehrfach verlängert. Dies erfolgte mit Zustimmung der Klägerin, der am 30. März 2006 der Zuschlag erteilt wurde.

Die Klägerin hatte allerdings bereits seit 2005 begonnen, die Stahlgleitwand auf anderen Baustellen einzusetzen. Sie musste daher die Wand bei einem Nachunternehmer anmieten. Die Klägerin verlangte Ersatz von Vorhaltekosten in Höhe von EUR 431.783,60 für die Dauer der Vorhaltung der Stahlgleitwand bis zur Zuschlagserteilung.

Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen.

Nach den Grundsätzen, die der BGH bereits für verzögerte Vergabeverfahren entwickelt hat, kommt der Vertrag mit den ursprünglichen Vertragsbedingungen zustande. Wenn dies dazu führt, dass die Vertragsbestimmungen zur Bauzeit obsolet sind – weil die ursprüngliche Bauzeit bereits abgelaufen ist – müssen sich die Parteien auf eine neue Zeit einigen. Hieraus kann unter Umständen ein Mehrvergütungsanspruch in Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Abs. 5 VOB/B folgen. Dieser bezieht sich allerdings nur auf die tatsächlichen Mehrkosten, die ursächlich auf die Verschiebung der Bauzeit zurückzuführen sind.

Hier liegt der Fall jedoch anders, da es um eine Störung der vorvertraglichen Rechtsbeziehung geht. Die eigentliche Bauzeit selbst hat sich insgesamt verschoben, jedoch nicht verlängert. Hierfür kann der Bauunternehmer insbesondere keine Entschädigung nach § 642 BGB verlangen, da zum Zeitpunkt der Entstehung der behaupteten Vorhaltekosten noch gar kein Vertrag bestanden hat.

Der BGH lehnt auch eine analoge Anwendung des § 642 BGB ab, da keine vergleichbare Interessenlage bestehe. Es handle sich um Kosten der Vertragsakquise und es bestehe ohnehin vor Zuschlag eine Ungewissheit darüber, ob der Zuschlag überhaupt erteilt werde.

### PRAXISTIPP

Zum einen ist Bietern im Vergabeverfahren stets zu raten, genauestens zu prüfen, inwieweit einer Bindefristverlängerung zugestimmt werden kann und welche Konsequenzen dies ggf. auf die Bauzeit und die Kosten haben könnte. Des Weiteren kann Bietern nicht empfohlen werden, vor Zuschlagserteilung selbst bei sicherer Erwartung der Erteilung des Zuschlags Personal oder Geräte vorzuhalten. Tatsächlich entstehende Mehrkosten, die erst nach Zuschlag entstehen, sind ggf. leichter durchzusetzen als vor Zuschlag entstehende Vorhaltekosten.

## MÖGLICHES HAUSTÜRWIDERRUFSRECHT BEI WERKVERTRÄGEN

### ENTSCHEIDUNG

Der BGH hatte sich in der Entscheidung vom 30. August 2018 (VII ZR 243/17) mit der Frage auseinandergesetzt, ob beim Abschluss eines Werkvertrages das Haustürwiderrufsrecht gilt.

Der Kläger wollte in diesem Fall einen Personenlift an seinem Wohnhaus anbringen lassen. Nach telefonischer Anfrage besuchte ihn ein Mitarbeiter des Beklagten und besprach mit ihm die Installation des Liftes zum Preis von EUR 40.600. Es wurde vereinbart, dass die Beklagte den Lift nach Bauaufmaß und im einzelnen spezifizierter Bestellung zu liefern und zu montieren habe. Die Beklagte erstellte daraufhin Konstruktionszeichnungen, die sie dem Kläger zur Verfügung stellte. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die Montage der Anlagen ein komplexer Vorgang sei. Die einzelnen Teile des Liftes seien an die jeweilige Einbausituation angepasste Maßanfertigungen.

Der Kläger widerrief einige Wochen nach Auftragserteilung den Vertrag und forderte die Rückzahlung einer bereits geleisteten Anzahlung.

Die Klage hatte Erfolg, da der Widerspruch wirksam war. Es handelte sich um ein „Haustürgeschäft“, da der Vertrag in der Wohnung des Auftraggebers geschlossen wurde. Der BGH hatte sich jedoch damit zu befassen, ob der konkrete Vertrag ausnahmsweise aus dem Anwendungsbereich des Widerrufsrechts ausgenommen war.

Gemäß § 312 Abs. 2 Nr. 3 a. F. BGB ist das Widerrufsrecht bei einem Vertrag über den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ausgeschlossen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die zweite Alternative eng auszulegen. Die erheblichen Umbaumaßnahmen müssen dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sein, so dass diese Voraussetzung nicht vorlag. Denn hier war lediglich ein Anbau eines Liftes beauftragt.

Es handelte sich nach der Entscheidung des BGH aber auch nicht um einen Vertrag zur Lieferung von Waren, die nicht vorgefertigt sind und für deren Herstellung ein individueller Ausfall oder eine Bestimmung durch den Verbraucher maßgeblich ist oder die eindeutig auf die persönlichen Bedürfnisse des Verbrauchers zugeschnitten sind (§ 312g Abs.2 Nr. 1 BGB). Hierunter fallen nach Auffassung des BGH allerdings lediglich Kaufverträge und Werklieferungsverträge, jedoch nicht „Werke“, die individuell im Wege eines Werkvertrages/Bauvertrages hergestellt werden. Die Individualität hat der BGH hier eindeutig anhand der Vertragsunterlagen feststellen können.

Schwerpunkt des Vertrages war hier nicht ein Warenumsatz, sondern die Planung des Lifts und die funktionstaugliche Einpassung entsprechend der Planung an die Außenfassade des Wohnhauses des Klägers.

Der Wirksamkeit des Widerrufs stehe insbesondere auch nicht entgegen, dass der Vertrag zunächst vom Auftraggeber gekündigt wurde. Das Widerrufsrecht kann auch noch nach erfolgter Kündigung ausgesprochen werden.

#### PRAXISTIPP

Es ist stets im Einzelfall zu prüfen, welche Art von Leistungen der Auftragnehmer erbringt. Gegebenenfalls sind Widerrufsrechte einzuräumen. Falls das Widerrufsrecht besteht, sollte eine Belehrung des Kunden stattfinden, da andernfalls das Widerrufrecht noch zwölf Monate lang ausgeübt werden kann.

Der in der Entscheidung relevante § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB besteht in dieser Form nicht mehr. Das Widerrufsrecht ist nunmehr für den Fall eines Verbraucherbauvertrages im Sinne des § 650i BGB ausgeschlossen. Auch hier werden sich indes ähnliche Abgrenzungsschwierigkeiten stellen.



#### Thomas Herten

Rechtsanwalt | LL.M.  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Düsseldorf

# UMSATZSTEUER- LICHE PRAXIS- PROBLEME BEI IMMOBILIEN- INVESTITIONEN

## 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.

Nachfolgend wird auf die wirtschaftlich notwendige umsatzsteuerliche Vermietung eingegangen, soweit rechtlich möglich ist.

## Voraussetzung zur wirtschaftlich notwendigen umsatzsteuerpflichtigen Vermietung

### RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ZUR UMSATZ- STEUERPFLICHTIGEN VERMIETUNG

(a) Grundsatz der umsatzsteuerfreien Vermietung

Die Vermietung von Grundstücken ist grundsätzlich nach § 4 Nr. 12 des Umsatzsteuergesetzes („UStG“) umsatzsteuerfrei. Die Vermietung wird nachfolgend vereinfachend als „normale Vermietung“ bezeichnet. Nicht von der Umsatzsteuer befreit ist die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die der Vermieter



zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält („Hotel“). Kurzfristig bedeutet dabei grundsätzlich eine Bereithaltung für weniger als sechs Monate. Weiterhin nicht von der Umsatzsteuer befreit sind die Vermietung von Parkplätzen, (wenn sie nicht Nebenleistung einer „normalen“ Vermietung darstellen), die Vermietung von Campingplätzen und die Vermietung von Betriebsvorrichtungen, auch wenn letztere wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind und wenn diese nicht wiederum als Nebenleistung einer normalen Vermietung mitvermietet werden.

Die normale Vermietung von Grundstücken kann unter Umständen in den Hintergrund treten, wenn andere Leistungen, z. B. umfangreiche Mitvermietung von Spezialausstattungen oder anderer Serviceleistungen, hinzutreten und die Gesamtleistung prägen, sodass die eigentliche Grundstücksvermietung in den Hintergrund tritt. Dabei kann es auch sein, dass ggf. zwei separate umsatzsteuerlich zu behandelnde Leistungen vorliegen. Für Details sei an dieser Stelle auf Ziff. 4.12.5 des Umsatzsteueranwendungserlasses („UStAE“) verwiesen. Es sollte in solchen Fällen immer der Einzelfall geprüft werden. Aktuell kann dieses Thema z. B. bei der Vermietung von Micro-Apartments vorliegen.

#### OPTION ZUR UMSATZSTEUER BEI DER VERMIETUNG

Bei der normalen Vermietung ist es möglich nach § 9 Absatz 1 UStG zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung zu optieren. § 9 Abs. 2 UStG grenzt diese Wahlmöglichkeit allerdings wieder nur auf Mieter ein, die umsatzsteuerlich Unternehmer sind und ausschließlich Umsätze erzielen, die zum Vorsteuerabzug berechtigigen. Das Ausschließlichkeitsgebot erlaubt nach Abschnitt 9.2 Abs. 3 des UStAE eine Ausnahme von fünf Prozent nicht zum Vorsteuerabzug berechtigende Umsätze des Mieters („Bagatellgrenze“).

Der Vermieter muss für die Option zur Umsatzsteuer nachweisen, dass der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist. Im Mietvertrag ist also zu regeln, dass der Mieter verpflichtet ist solche Nachweise auf Anfrage des Vermieters vorzulegen. Auch sollte der Mietvertrag eine Schadensersatzklausel für den Fall beinhalten, dass der Mieter die Voraussetzungen zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung nicht erfüllt, wenn er also nicht ausschließlich (= 95 %) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze tätigt.

Der Mieter wiederum hat Anspruch auf eine ordentliche Rechnung, die ihm den Vorsteuerabzug erlaubt. Diese Rechnung kann auch eine „Dauermietrechnung“ sein oder aus Kombination von Mietvertrag mit Zahlungsbelegen bestehen.

#### DIE WIRTSCHAFTLICH NOTWENDIGE OPTION ZUR UMSATZSTEUER

Der Vermieter sollte von der möglichen Option zur Umsatzsteuer zwingend Gebrauch machen, um sich nicht gegenüber anderen Vermietern zu benachteiligen.

Die Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung ist auf Mieter begrenzt, für die die Umsatzsteuer keinen Kostenfaktor darstellt. Für diesen Mieter stellt die Umsatzsteuer einen „durchlaufenden Posten“ dar. Der Mieter ist vorsteuerabzugsberechtigt und somit kalkuliert er mit der Nettomiete. Der Vermieter kann, wenn er bei dem Mieter optiert insoweit Vorsteuern ziehen, was er bei

umsatzsteuerfreier Vermietung nicht kann. Optiert er also nicht, erhöhen sich seine Investitionskosten um die Umsatzsteuer und er kann dies u. U. bei einem vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer nicht mieterhöhend auf die Miete umlegen.

#### BEISPIEL

Die Errichtung von zwei gleichwertigen Grundstücken kostet jeweils EUR 1 Mio. zzgl. Umsatzsteuer von EUR 190.000. Die Investoren erwarten eine jährliche Rendite über die Vermietung von 5 Prozent. Es sind Mieter vorgesehen, die vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Investor 1 beabsichtigt bei der Vermietung zur Umsatzsteuer zu optieren. Er kann die Vorsteuer aus den Investitionskosten i.H.v. EUR 190.000 ziehen. Diese stellt also keinen Kostenfaktor dar. Um eine Rendite von 5 Prozent zu erreichen, vermietet er zu jährlich EUR 50.000 zzgl. EUR 9.500 Umsatzsteuer, d. h. Brutto für EUR 59.500. Der Mieter kann ebenfalls die Umsatzsteuer als Vorsteuer ziehen, diese ist für ihn auch kein Kostenfaktor.

Investor 2 beabsichtigt bei der Vermietung nicht zur Umsatzsteuer zu optieren, er kann also die Vorsteuer aus den Investitionskosten nicht ziehen. Um eine Rendite von 5 Prozent zu erreichen, muss er für EUR 59.500 (ohne Umsatzsteuer) vermieten.

Im Ergebnis ist die Bruttomiete bei beiden Investoren zwar mit EUR 59.500 gleich hoch. Der Mieter wird sich aber für Investor 1 entscheiden, da seine Mietkosten mit Vorsteuerabzug mit EUR 50.000 um EUR 9.500 niedriger sind. Investor 2 müsste eine niedrigere Rendite von 4,2 Prozent in Kauf nehmen, um konkurrenzfähig zu bleiben, weil er die Umsatzsteuer nicht beachtet hat.

#### ZUSAMMENFASSUNG

Die umsatzsteuerlichen Regelungen sind zwingend bei Immobilientransaktionen kein durchlaufender Posten, wie in den meisten anderen Branchen.

Ein Vermieter kann bei der grundsätzlich umsatzsteuerfreien normalen Vermietung zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Option zur Umsatzsteuer bei geeigneten Mietern ist wirtschaftlich geboten, um sich nicht aus dem Markt zu kalkulieren.



**Jens Müller**

Steuerberater

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH

Frankfurt am Main

# BB AKTUELL

## Veranstungshinweise

### PROPTechs – INTEGRIEREN ODER IGNORIEREN?

Am 8. Mai 2019 findet in Frankfurt am Main ein Seminar zum Thema Proptechs statt. Klaus Beine, Dr. Gesine von der Groeben und Dr. Jochen Reuter werden mit ausgewiesenen Experten der Immobilien- und Proptech-Branche erörtern, inwieweit die Integration von Proptechs sinnvoll ist und wie sie erfolgreich gelingen kann.

### PRAXISSEMINAR

Am 27. Juni 2019 findet erneut das Praxisseminar Gewerberaummietrecht in Düsseldorf statt. Dr. Stefan Fink und Thomas Hertel werden die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres darstellen.

### MIETRECHTLICHES SEMINAR

Am 18. Juli 2019 wird in München ein mietrechtliches Seminar stattfinden. Als Referenten konnten wir hierfür erneut Herrn Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, gewinnen, der über für die Immobilienwirtschaft maßgebliche Entscheidungen des vergangenen Jahres berichten wird.

## Veranstungsberichte

### EXPO REAL: BB PARTNER DES GEMEINSCHAFTSSTANDES FRANKFURT AM MAIN SOWIE EVENTPARTNER DER STADT MÜNCHEN

Vom 8. bis 10. Oktober 2018 fand die Immobilienmesse EXPO REAL in München statt. Die Stadt Frankfurt am Main präsentierte sich bereits zum 19. Mal gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen. BEITEN BURKHARDT war mit 25 Rechtsanwälten und Steuerberatern zum sechsten Mal als Partnerunternehmen auf dem Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main vertreten und war zum dritten Mal Eventpartner des traditionellen Festes der Landeshauptstadt München am zweiten Messetag.

### FRANKFURT EUROPEAN REAL ESTATE FORUM

Am 15. November 2018 fand im Rahmen der 21. EURO FINANCE WEEK das Frankfurt European Real Estate Forum statt. BEITEN BURKHARDT war erstmals Partner der Veranstaltung. Klaus Beine nahm an der Podiumsdiskussion zum Thema „Frankfurt – Wachsende Stadt, Mobilität und Vernetzung mit der Region“ teil.

### PRAXISSEMINAR

Bereits zum 8. Mal fand am 22. November 2018 das Praxisseminar von Dr. Stefan Fink am Münchener Standort statt. In der im jährlichen Rhythmus durchgeführten Veranstaltung werden jeweils die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres dargestellt.

### REAL ESTATE FORUM RHEIN-MAIN

Am 27. November 2018 fand das von der Feldhoff & Cie. GmbH organisierte Real Estate Forum Rhein-Main im Sofitel Frankfurt Opera statt, bei dem BEITEN BURKHARDT bereits zum sechsten Mal als Initiator vertreten war. Der erste Themenblock widmete sich dem Investmentmarkt Frankfurt. Dr. Jürgen Gehb beteiligte sich an einem Impulsvortrag zum Thema: „Das Immobilien-Bashing der Politik“. Der zweite Block befasste sich mit aktuellen Trendthemen der Immobilienwirtschaft: Digitalisierung, New Work und Mikrowohnen. Anschließend konnten die Teilnehmer in der Bar „The Parlour“ in exklusiver und entspannter Atmosphäre den Abend ausklingen lassen.

### BB STADTGESPRÄCH MIT CASPAR ULRICH

Am 15. Januar 2019 fand zum wiederholten Male das BB Stadtgespräch in Frankfurt am Main statt. Nach einer kurzen Begrüßung durch Klaus Beine hörten die Teilnehmer der Abendveranstaltung einen sehr inspirierenden und informativen Impulsvortrag von Ulrich Caspar, CDU-Landtagsabgeordneter und Leiter des erfolgreichen Immobilienunternehmens *Econo Consultations GmbH*. Leitthema seines Vortrags war die Diskriminierung der Immobilienwirtschaft, die mit dem neuen Hessischen Koalitionsvertrag einen Höhepunkt erreicht hat.

### MIPIM: BB PARTNER DES GEMEINSCHAFTSSTANDES FRANKFURT RHEINMAIN

Die Immobilien-Leitmesse MIPIM fand in diesem Jahr vom 12. bis zum 15. März 2019 im Palais des Festivals im französischen Cannes statt. Unter dem Motto „Engaging the future“ fand die Messe bereits zum 30. Mal statt. Seit mehr als 20 Jahren präsentiert sich die Stadt Frankfurt am Main gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf der größten europäischen Immobilienmesse. Auch in diesem Jahr zeigte BEITEN BURKHARDT als Partnerunternehmen mit eigenem Terrassentisch auf dem Gemeinschaftsstand FrankfurtRheinMain Präsenz.

## Veröffentlichungen

### **MAXIMILIAN DEGENHART UND RAINER SÜSSMANN:**

Artikel zum Thema „Ein Urteil macht Mezzanine zum Risiko“, in: Immobilien Zeitung, 40/2018, S. 53

### **ANNALENA BENZ:**

Beitrag zum Urteil des AG Wittmund vom 7. Juni 2018 – 4 C 17/18 (Reservierungsgebühr in Makler-AGB darf nicht zu hoch sein), in: Immobilien Zeitung, 08/2019, S. 12

## Neuzugänge / Personelle Veränderungen

Seit Oktober 2018 ist der ehemalige Richter, Bürgermeister und Bundestagsabgeordneter Dr. Jürgen Gehb bei BEITEN BURKHARDT als Of Counsel am Standort Frankfurt am Main tätig. Gehb war langjähriger Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wurde im März letzten Jahres von Bundesminister Peter Altmaier in den Ruhestand verabschiedet. Zuvor war Gehb über lange Jahre rechtspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Bürgermeister der Stadt Kassel sowie Richter am Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel. BEITEN BURKHARDT wird von den langjährigen Kontakten und weitreichenden Erfahrungen Gehbs, insbesondere im Bereich Real Estate, profitieren.

Zudem verstärkt Lena Cebulla seit Februar 2019 ebenfalls den Frankfurter Standort.

## Impressum

### BEITEN BURKHARDT

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

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

### REDAKTION (VERANTWORTLICH)

Thomas Herten | LL.M. | Rechtsanwalt

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.  
Alle Rechte vorbehalten 2019.

### HINWEISE

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.

Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten,  
können Sie jederzeit per E-Mail (bitte E-Mail mit Betreff  
„Abbestellen“ an [newsletter@bblaw.com](mailto: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](mailto:Klaus.Kemen@bblaw.com)

#### DÜSSELDORF

Cecilienallee 7 | 40474 Düsseldorf  
Thomas Herten | Rechtsanwalt  
Tel.: +49 211 518989-143 | [Thomas.Herten@bblaw.com](mailto: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](mailto:Klaus.Beine@bblaw.com)

#### MÜNCHEN

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