

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser,

beginnend mit diesem ersten Newsletter der Praxisgruppe Immobilien möchten wir Sie ab sofort regelmäßig über Immobilienthemen informieren. Wir werden Sie in Bezug auf Marktdaten auf dem Laufenden halten und Ihnen einen Überblick über die jüngste Rechtsprechung sowie aktuelle Themen der Immobilienwirtschaft geben. Wenn Sie zu einzelnen Themen Fragen haben, weitere Hintergrundinformationen benötigen oder auch die Übersendung von Unterlagen wünschen, treten Sie bitte mit uns in Verbindung.

Wir freuen uns auf einen regen Gedankenaustausch mit Ihnen und stehen Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ihre Immobilienberater zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Beine

Leiter der Praxisgruppe Immobilien

Inhalt

I. RECHTSPRECHUNG	Seite 1
1. Mietrecht	Seite 1
Schriftform – Unterliegen unwesentliche Änderungen zur Miethöhe dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB?	Seite 1
Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption führt nicht zu dem Verlust von Mängelrechten – Ende der Zäsur-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes?	Seite 2
2. Privates Baurecht	Seite 3
Zurückbehaltungsrecht trotz Verjährung von Mängelgewährleistungsansprüchen	Seite 3
Erklärung eines Vertragsstrafenvorbehaltes nach erfolgter Aufrechnung	Seite 4
3. Immobilientransaktionen	Seite 4
Beschaffenheitsvereinbarung beim Grundstückskauf nur beurkundet wirksam	Seite 4
II. GESETZGEBUNG	Seite 5
Wohnimmobilienkreditrichtlinie	Seite 5
Vergaberechtsreform 2016: Neuerungen bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand	Seite 5
III. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN	Seite 6
Geplante 2. Mietrechtsnovelle	Seite 6
Bericht aus dem ZIA	Seite 7
IV. BB AKTUELL	Seite 8
1. Veranstaltungen	Seite 8
MIPIM: BB Partner des Gemeinschaftsstandes FrankfurtRheinMain	Seite 8
E&V-Veranstaltungen	Seite 8
Praxisseminar	Seite 8
2. Veröffentlichungen	Seite 8
Hinweise und Impressum	Seite 8

Aktuelle Marktdaten

(Stand: 1. Juni 2016)

	Veränderung seit 1. Juni 2015	
DAX: 10.204,44	- 10,7 %	
DIMAX: 104,84	+15,6 %	
1 EUR = 1,12 \$	+ 2,7 %	
bulwiengesa-Immobilienindex (1990=100)		
Q1/2016	Veränderung zum Vorjahr	
Gesamt: 140,1	+3,7 %	
Wohnen: 162,0	+4,2 %	
Gewerbe: 112,1	+2,6 %	
	05/2016	Vor 1 Jahr
Verbraucherpreisindex	107,2	107,1
	1. Juni 2016	Vor 1 Jahr
EU-Leitzins	0,000 %	0,050 %
EONIA Euro	-0,333 %	- 0,143 %
Euribor 1 Monat	-0,350 %	-0,061 %
Euribor 12 Monate	-0,017 %	0,160 %
Basiszinssatz	-0,83 %	- 0,63 %

I. RECHTSPRECHUNG

1. Mietrecht

Schriftform – Unterliegen unwesentliche Änderungen zur Miethöhe dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB?

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. November 2015 – XII ZR 114/14

Sachverhalt

Die Kläger waren Mieter von Gewerberäumen auf Grundlage eines Mietvertrages vom 2. Mai 2005. Vertragsende sollte der 30. April 2020 sein, vereinbart waren als monatliche Miete EUR 1.350. Knapp acht Monate nach Unterzeichnung des Mietvertrages vereinbarten die Parteien mündlich eine Erhöhung der monatlichen Miete um EUR 20 auf EUR 1.370. Die Kläger haben den Mietvertrag unter anderem unter Berufung auf die Verletzung der gesetzlichen Schriftform gemäß § 550 BGB mit Wirkung zum 31. Juli 2014 gekündigt.

Die Klage ist in zwei Vorinstanzen erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht war der Auffassung, dass die Schriftform nach § 550 S. 1 BGB eingehalten und somit die Befristung des Mietvertrages bis zum 30. April 2020 trotz der mündlich vereinbarten Änderung der Miete wirksam sei. Die Schriftform sei zwar nur gewahrt, wenn sich die notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergebe, dieses Erfordernis beziehe sich auch auf Vertragsänderungen. Im vorliegenden Fall war das Berufungsgericht der Auffassung, dass eine Änderung der Miethöhe von annähernd 1,5 Prozent als unwesentlich anzusehen sei, da diese zu marginal und für einen potentiellen Erwerber nicht nachteilig sei. Diese Abänderung unterliege daher nicht dem Schriftformerfordernis aus § 550 BGB.

Entscheidung

Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Nach § 550 S. 1 BGB gelten Mietverträge über einen längeren Zeitraum als ein Jahr als auf unbestimmte Zeit vereinbart, wenn diese



nicht in schriftlicher Form geschlossen wurden. Die gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB ist nur eingehalten, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete, die Dauer sowie die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Ausgenommen hiervon sind lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrages von nur nebensächlicher Bedeutung sind. Für Vertragsänderungen gilt nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform des § 550 BGB genügen, es sei denn, es handelt sich um unwesentliche Änderungen.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes kann die nachträgliche Vereinbarung einer um rund 1,5 Prozent höheren Monatsmiete eine Verletzung des Schriftformerfordernisses nach § 550 S. 1 BGB begründen. Eine dauerhafte Änderung der Miethöhe sei immer vertragswesentlich und daher stets nach § 550 BGB schriftlich zu vereinbaren. Die Miete ist per se für den von § 550 BGB geschützten potentiellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse. Änderungen der Miethöhe können sich unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken. Jede Mietänderung – unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe – kann bei dem Zusammenspiel mit anderweitigen Zahlungsrückständen „das Fass zum Überlaufen bringen“ und auch sonst kündigungsrelevant sein. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit ist eine solche Annahme geboten. Angesichts der Vielgestaltigkeit von Mietverhältnissen ist es nicht möglich, eine Erheblichkeitsgrenze festzulegen.

Die Kündigung war auch nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB unwirksam, obwohl das Mietverhältnis von den Vertragsparteien ohne Berufung auf einen Schriftformfehler über mehrere Jahre vollzogen wurde. Dies könnte nur ausnahmsweise angenommen werden, wenn die vorzeitige Beendigung zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde. Das kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre. Allein der Umstand, dass die Parteien aber bereits über einen längeren Zeitraum den Vertragspflichten nachgekommen sind, führt jedoch nicht zur Annahme der Treuwidrigkeit.

Konsequenzen für die Praxis

Änderungen der Miethöhe – vor allem soweit diese für mehr als ein Jahr vereinbart werden und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden können – sollten stets in einem der Schriftform des § 550 BGB entsprechenden Nachtrag vereinbart werden. Fehlt ein solcher Nachtrag, besteht die Gefahr, dass eine Vertragspartei den Mietvertrag mit gesetzlicher Frist unabhängig von der eigentlich vereinbarten Laufzeit kündigen kann. Eine Kündigung unter Berufung auf einen Formmangel ist dabei nur in absoluten Ausnahmefällen treuwidrig, in der Regel also zulässig.

Praxistipp

Vertragsänderungen zu langfristigen Mietverträgen sollten immer in einem der Schriftform des § 550 BGB entsprechenden Nachtrag vereinbart werden. Die Entscheidungsgründe des Bundesgerichtshofes lassen vermuten, dass dieser neben der Miete in Zukunft auch bei weiteren Themenkomplexen stets wesentliche Vereinbarungen annehmen wird, dies gilt beispielsweise für den Mietgegenstand, die Parteien und die Dauer des Mietverhältnisses. Die Vertragsparteien sollten sich daher nicht darauf verlassen, dass ein Gericht die konkrete Vertragsänderung als unwesentlich erachtet. Die Kosten für die Erstellung eines Nachtrages sind auch geringer als der im Zusammenhang mit einem Rechtsstreit entstehende Aufwand und/oder die Suche nach einem neuen Mieter.



Florian Baumann
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München

Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption führt nicht zu dem Verlust von Mängelrechten – Ende der Zäsur-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes?

Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Oktober 2015 – XII ZR 84/14

Sachverhalt

Die Beklagte mietete von der Klägerin eine Gewerbeimmobilie. Mietbeginn war der 1. Juni 2001, ursprünglich war eine Festmietzeit bis zum 1. Juni 2011 vereinbart. Das Mietverhältnis sollte sich im Anschluss an die Festmietzeit automatisch um fünf Jahre verlängern, wenn die Mieterin nicht spätestens zwölf Monate zuvor eine gegenteilige schriftliche Erklärung abgibt. Mangels Erklärung verlängerte sich das Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2016. Zuvor hatte die Beklagte im Jahr 2007 verschiedene Mängel gerügt und zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Eine Mangelbeseitigung erfolgte nicht. Ab dem Monat Februar 2012 minderte die Beklagte die Miete demzufolge, nachdem sich das Mietverhältnis verlängert hatte.

Die Klägerin verlangte die Zahlung der geminderten Beträge und begründete dies mit der sogenannten Zäsur-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Die Mietminderung sei ausgeschlossen, da es in Kenntnis der Mängel zu einer Verlängerung der Mietzeit gekommen sei, die Beklagte sich ihre Mängelansprüche also nicht ausdrücklich vorbehalten habe.

Die Vorinstanzen folgten dieser Auffassung und verurteilten die Beklagte. Die Beklagte könne sich wegen vorbehaltloser Ausübung der Option nicht mehr auf vor der Optionsausübung aufgetretene Mängel berufen.

Entscheidung

Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Nach § 536 b BGB stehen dem Mieter Mängelrechte nicht zu, wenn er bei Vertragsschluss Mängel kennt und sich seine Mängelrechte nicht ausdrücklich vorbehält. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes handelt es sich bei der Ausübung einer Verlängerungsoption aber nicht um einen Vertragsschluss im Sinne des § 536 b BGB. Durch die Ausübung kommt kein neuer Vertrag zustande. Die Option ist vielmehr ein schon im Ausgangsvertrag eingeräumtes Gestaltungsrecht. Dies wirkt unmittelbar auf das bereits bestehende Vertragsverhältnis ein, indem es lediglich die ursprünglich vereinbarte Laufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt. Im Übrigen wird aber das bestehende Vertragsverhältnis nur fortgesetzt, die Identität des Mietvertrages bleibt erhalten. Die Ausübung der Verlängerungsoption bewirkt daher keine Änderung der vertraglichen Beziehungen, die einen Neuabschluss des Mietvertrages darstellen würde. Ein Ausschluss von Mängelrechten auf Grundlage von § 536 b BGB kommt daher nicht in Betracht.

Konsequenzen für die Praxis

Der Bundesgerichtshof bestätigt mit diesem Urteil eine Entscheidung aus dem Jahr 2014 (BGH, Urteil vom 5. November 2014 – XII ZR 15/12). Es kann demnach als gefestigte Rechtsprechung angesehen werden, dass die Verlängerung des Mietverhältnisses auf Grundlage einer vereinbarten Option nicht zu dem Verlust von Mängelrechten

führt. Die hierzu aus dem Jahr 1970 stammende sogenannte Zäsur-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist insofern überholt.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob ein Verlust von Mängelrechten dann in Betracht kommt, wenn die Parteien nachträglich und vorbehaltlos Abänderungen zum Mietverhältnis im Wege eines Nachtrages vereinbaren. In seinem Urteil aus dem Jahr 2014 hatte der Bundesgerichtshof hier zumindest kurz Stellung genommen und angedeutet, dass die Zäsur-Rechtsprechung auch dann in der Regel ausscheidet.

Praxistipp

Ein Verlust von Mängelrechten auf Grund von nachträglich und vorbehaltlos vereinbarten Änderungen zum Mietvertrag dürfte in Zukunft die absolute Ausnahme sein. Dies kommt vermutlich nur in Betracht, wenn so umfangreiche Änderungen zum Mietvertrag vereinbart werden, dass der Neuabschluss eines Mietvertrages anzunehmen ist oder konkrete Umstände bestehen, aufgrund derer der Vermieter darauf vertrauen durfte, der Mieter würde für die Zukunft auf eine Mietminderung verzichten. Ein Anhaltspunkt hierfür könnte eine entsprechende Regelung in einem Nachtrag sein.



Tanja RÜth
Rechtsanwältin,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München



Florian Baumann
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München

2. Privates Baurecht

Zurückbehaltungsrecht trotz Verjährung von Mängelgewährleistungsansprüchen

Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. November 2015 – VII ZR 144/14

Sachverhalt

Der Auftraggeber beauftragte einen Bauunternehmer mit der Durchführung von Rohbauarbeiten. Die Abnahme der Leistungen fand unter Vorbehalt diverser Mängel im Oktober 2008 statt. Es kam zu einem längeren Rechtsstreit zwischen den Parteien über die Zahlung des Restwerklohns.

Im November 2013 zeigte der Auftraggeber dann einen weiteren, bisher nicht geltend gemachten Mangel – die „Wölbung des Pflasters“ im Außenbereich – an und berief sich im Rahmen des weiterhin andauernden Rechtsstreits auf ihr Zurückbehaltungsrecht. Zu diesem Zeitpunkt war die fünfjährige Verjährungsfrist für diesen Mangel bereits abgelaufen. Aus diesem Grund gab das Berufungsgericht der Werklohnklage statt, da die Anzeige des Mangels erst im November 2013, nach Eintritt der Verjährung der Gewährleistungsansprüche, erfolgt sei und dem Auftraggeber daher kein Zurückbehaltungsrecht zustehe.

Die hiergegen gerichtete Revision des Auftraggebers hatte Erfolg.

Entscheidung

Mit Urteil vom 5. November 2015 (AZ: VII ZR 144/14) des Bundes-

gerichtshofes wurde das Berufungsurteil aufgehoben.

Aufgrund des § 215 BGB könne sich der Auftraggeber auch nach Verjährung der Mängelansprüche auf sein Zurückbehaltungsrecht berufen, wenn der betreffende Mangel bereits vor Ablauf der Verjährungsfrist in Erscheinung getreten sei. § 215 BGB lautet wie folgt:

„Die Verjährung schließt die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte.“

In der Rechtsprechung und Literatur war zuvor umstritten, ob es allein ausreiche, dass das Zurückbehaltungsrecht nur tatsächlich besteht oder ob der Auftraggeber sich zudem in unverjährter Zeit auf sein Leistungsverweigerungsrecht berufen müsse. Zwar setzt der Wortlaut des § 215 BGB nur voraus, dass sich der Auftraggeber auf sein Zurückbehaltungsrecht in unverjährter Zeit berufen „konnte“, nicht, dass er es auch getan hat. Gegen diese wortlautgetreue Auslegung wurde jedoch vorgebracht, dass dann auch derjenige Auftraggeber von der Regelung profitiere, der aus anderen Gründen den Werklohn schlicht nicht zahlte. Der Bundesgerichtshof führt in seiner Entscheidung jedoch aus, dass diese Erwägung allein nicht ausreiche, um einen Verstoß gegen Treu und Glauben anzunehmen.

Entscheidend ist nach der Vorschrift, dass der Mangel tatsächlich geltend gemacht werden konnte. Dies interpretiert der Bundesgerichtshof dahingehend, dass sich ein Mangelsymptom in unverjährter Zeit gezeigt haben muss. Aufgrund eines Mangels, der sich nicht innerhalb der Verjährungsfrist zeigt, kann § 215 BGB hingegen nicht greifen. Denn wenn der Mangel sich nicht objektiv zeigt, ist es auch nicht möglich, hierauf ein Zurückbehaltungsrecht zu stützen, sodass es nicht im Sinne von § 215 BGB in unverjährter Zeit ausgeübt werden konnte.

Konsequenzen für die Praxis

Die Entscheidung führt dazu, dass bei noch nicht vollständig gezahltem Werklohn faktisch eine Verlängerung der Gewährleistungsfrist droht. Die genaue Einordnung, wann ein Mangel in unverjährter Zeit „in Erscheinung getreten“ ist, bedarf aber noch einer weiteren Konturierung durch die Rechtsprechung. Insbesondere ist unklar, wem gegenüber der Mangel in Erscheinung getreten sein muss: Reicht es aus, dass der Mangel objektiv erkennbar war oder muss der Auftraggeber – oder sein Architekt oder sonstiger Vertreter – ihn bereits erkannt haben? Die neue Entscheidung des BGH ist in diesem Punkt nicht ganz eindeutig, jedoch scheint die Formulierung, dass der Mangel lediglich in Erscheinung getreten sein muss, darauf hinzudeuten, dass hier ein objektiver Maßstab anzulegen ist.

Praxistipp

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung kann Auftragnehmern nur angeraten werden, Restwerklöhe möglichst zügig einzutreiben. Denn andernfalls kann der Auftraggeber gegebenenfalls einen Mangel noch nach Ablauf der Verjährungsfrist rügen und die Auszahlung des Restwerklohns verweigern.

Auf der anderen Seite sollten Auftraggeber trotz dieser Entscheidung Mängelansprüche rechtzeitig rügen und gegebenenfalls verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen. Denn diese neue Rechtsprechung ist noch nicht in sämtlichen Zweifelsfällen im Detail geklärt.



Thomas Hertent, LL.M.
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Düsseldorf

Erklärung eines Vertragsstrafenvorbehaltes nach erfolgter Aufrechnung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. November 2015 – VII ZR 43/15

Sachverhalt

In der dieser Entscheidung zugrunde liegenden Konstellation hielt der Bauunternehmer einen vertraglich fixierten Fertigstellungstermin nicht ein. In dem Vertrag war eine weitgehend übliche Vertragsstrafenregelung enthalten.

Bereits vor der – fiktiven – Abnahme erklärte der Auftraggeber die Aufrechnung hinsichtlich des Vertragsstrafenanspruches mit der Werklohnforderung. Bei der späteren – fiktiven – Abnahme erklärte der Auftraggeber nicht, sich die Vertragsstrafe vorbehalten zu haben.

Entscheidung

In einer früheren Entscheidung aus dem Jahre 1982 hatte der BGH entschieden, dass die Erklärung eines Vorbehalts auch dann zum Erhalt der Rechte aus der Vertragsstrafe notwendig ist, wenn der Auftraggeber vor Abnahme bereits aufgerechnet hat. Mit der Entscheidung vom 5. November 2015 (AZ: VII ZR 43/15) hat der Bundesgerichtshof seine diesbezügliche Rechtsprechung geändert.

Der für die Entscheidung dieses Rechtsstreits maßgebliche § 341 Abs. 3 BGB lautet wie folgt:

„Nimmt der Gläubiger die Erfüllung an, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er sich das Recht dazu bei der Annahme vorbehält.“

Der BGH argumentiert, dass durch die Erklärung der Aufrechnung der Vergütungsanspruch in Höhe der Gegenforderung des Auftraggebers bereits vor Abnahme erlischt. Da der Anspruch im Zeitpunkt der Abnahme nicht mehr bestehe, bestehe dann auch keine Notwendigkeit mehr, dass der Auftraggeber sich seinen Anspruch weiterhin vorbehält. Wenn man aber in einem solchen Fall dennoch verlangen würde, dass der Vertragsstrafenanspruch weiterhin vorbehalten werde, so könne dies zu Rechtsunsicherheiten führen: Die wirksame Aufrechnung könnte dann im Nachhinein durch die fehlende Erklärung eines Vorbehalts rückwirkend unwirksam werden.

Konsequenzen für die Praxis

Die Entscheidung stellt in einem wichtigen Punkt klar, dass ein Vertragsstrafenvorbehalt dann entbehrlich sein kann, wenn zuvor die Aufrechnung mit der Vertragsstrafe bereits erklärt wurde. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass dies nur insoweit gilt, wie tatsächlich eine Aufrechnung erklärt ist. Will der Auftraggeber weitergehende Vertragsstrafenansprüche geltend machen als in der bezifferten Aufrechnungserklärung bereits vorhanden, muss er weiterhin für diesen überschießenden Teil den Vorbehalt erklären.

Nicht entschieden hat der BGH, da es aus seiner Sicht hierauf nicht ankam, die Frage, ob im Falle einer fiktiven Abnahme nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB – Nichtabnahme innerhalb einer vom Bauunternehmer bestimmten angemessenen Frist – ein Vertragsstrafenvorbehalt ebenfalls erklärt werden müsse. Hier steht eine obergerichtliche Klärung damit weiterhin aus.

Praxistipp

Neben der wichtigen Regelung des § 341 Abs. 3 BGB, wonach die Vertragsstrafe bei Abnahme vorbehalten werden muss, gibt es weitere wichtige Punkte bei der Vertragsstrafe zu beachten. Insbesondere sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen Vertragsstrafenregelungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Denn wenn die Vertragsstrafenklausel den Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, ist diese Regelung unwirksam. Eine Vertragsstrafe kann dann überhaupt nicht, auch nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, gefordert werden.

Eine zulässige Grenze für eine Vertragsstrafe wegen Verzuges dürfte bei maximal 0,3 Prozent der Auftragssumme pro Arbeitstag (beim

Kalendertag dürfte nur ein geringerer Prozentsatz zulässig sein) für die Überschreitung des Fertigstellungstermins liegen. Eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 Prozent der Auftragssumme pro Arbeitstag wurde dagegen bereits als unwirksam betrachtet. Darüber hinaus muss die Vertragsstrafenklausel eine höhenmäßige Begrenzung enthalten, um zu verhindern, dass der Unternehmer in Folge der Fristüberschreitung mit einer unangemessen hohen Gesamtsumme belastet wird. Für Bauverträge wird die Höchstgrenze in der Regel bei fünf Prozent der Auftragssumme (brutto/netto möglich) gesehen. Selbstverständlich stellt dies nur die derzeitige Rechtsprechung dar; Verschärfungen der Anforderungen für die Zukunft können nicht ausgeschlossen werden.

Thomas Herten, LL.M.

Rechtsanwalt,

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,

Düsseldorf

3. Immobilientransaktionen

Beschaffenheitsvereinbarung beim Grundstückskauf nur beurkundet wirksam

Bundesgerichtshof, Urteil vom 6. November 2015 – V ZR 78/14

Sachverhalt

Mit notariellem Kaufvertrag kaufte der Kläger von dem Beklagten ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Im notariellen Kaufvertrag wurden die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln des Grundstücks und des Gebäudes ausgeschlossen. Der Beklagte hatte die Wohnfläche in einem Exposé mit „ca. 200 m²“ beschrieben. Auf Nachfrage des Klägers wurden ihm Grundrisszeichnungen von dem Beklagten ausgehändigt; die Addition der im Grundriss verzeichneten Flächen ergab eine Fläche von 215 m². Nach Eigentumsübergang ließ der Kläger die Wohnflächen von einem Architekten nach der Wohnflächenverordnung vermessen. Die ermittelte Wohnfläche betrug danach 171 m². Der Kläger verlangte Minderung und Schadenersatz.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen. Er stellte in seiner Entscheidung insbesondere klar, dass eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes vor Vertragsschluss durch den Verkäufer, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB führt.

Ansprüche wegen eines Sachmangels infolge einer unrichtigen Erklärung des Verkäufers setzen voraus, dass eine bestimmte Größe der Wohnfläche des Wohnhauses als Beschaffenheit der Kaufsache vereinbart wurde, oder dass der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers eine bestimmte Größe der Wohnfläche erwarten durfte.

Eine Haftung des Verkäufers besteht danach schon deshalb nicht, weil der Käufer nicht nachweisen konnte, dass die **tatsächliche** Wohnfläche des Wohnhauses von derjenigen Fläche abweicht, die ein durchschnittlicher Käufer bei einer Wohnflächenangabe von „ca. 200 m²“ erwarten durfte. Aus den vertraglichen Vereinbarungen ergab sich nicht, nach welcher Berechnungsmethode die im Exposé angegebene Größe von ca. 200 m² berechnet war. Der Bundesgerichtshof konnte daher nicht feststellen, dass die Angabe einer Größe von ca. 200 m² falsch war.

Auch die Angaben im Exposé sind keine Beschaffenheitsvereinbarungen, weil die Angaben durch die Übergabe der Grundrisszeichnungen konkretisiert worden sind.

Bei notariell zu beurkundenden Rechtsgeschäften ist in der Rechtsprechung und Literatur umstritten, ob und unter welchen Voraussetzungen Äußerungen des Verkäufers über bestimmte Eigenschaften

der Kaufsache im Vorfeld des Vertragsschlusses eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen, wenn die Angaben in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag finden. Teilweise wird dies mit der Begründung bejaht, dass formunwirksame Beschaffenheitsvereinbarungen mit Auflassung und Eintragung des Eigentumsübergangs wirksam würden. Überwiegend wird dies verneint, weil es bei vorvertraglichen Angaben in aller Regel am Rechtsbindungswillen zumindest des Verkäufers fehle, und die Parteien im Zweifel nur die vor dem Notar abgegebenen Erklärungen zum Gegenstand ihrer vertraglichen Einigung machen wollten.

Der BGH verneint deutlich und instruktiv eine Beschaffenheitsvereinbarung, wenn der Verkäufer vor Vertragsschluss Angaben zum Kaufgegenstand macht, diese dann aber nicht beurkundet werden.

Der BGH begründet dies zunächst mit dem Formerfordernis der Beurkundung: Danach müssten sämtliche Erklärungen bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft beurkundet werden. Dazu gehören auch Beschaffenheitsvereinbarungen, denn der Parteiwille, dass der Verkäufer dem Käufer eine individuell vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache schuldet, muss zweifelsfrei vor dem Hintergrund des Beurkundungserfordernisses in der Urkunde selbst zum Ausdruck kommen.

Hinzu kommt der allgemeine Auslegungsgrundsatz, wonach derjenigen Auslegung der Vorzug zu geben ist, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet. Mit diesem wäre es nicht vereinbar, würde man bei vorvertraglichen Äußerungen des Verkäufers jeweils Beschaffenheitsvereinbarungen annehmen. Denn wenn diese nicht beurkundet werden, hätte dies gesetzlich die Nichtigkeit des gesamten Vertrags zur Folge. Dies hätte zudem zur Folge, dass die zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs eingetragene Vormerkung erst gar nicht entsteht.

Dies steht auch nicht im Widerspruch zu Art. 2 Abs. 2 lit. a) RL 1999/44/EG (Verbrauchsgüter-RL). Danach wird vermutet, dass Verbrauchsgüter vertragsgemäß sind, wenn sie mit der vom Verkäufer gegebenen Beschreibung übereinstimmen. Grundstücke sind aber schon nicht vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst. Im Übrigen soll der Beurkundungszwang die Parteien vor Übereilung bewahren, sie auf die Tragweite des Rechtsgeschäfts hinweisen und ihnen die Möglichkeit rechtskundiger Belehrung und Beratung eröffnen. Dem steht eine „vorschnelle“ Annahme von Beschaffenheitsvereinbarungen entgegen.

Abschließend verneint der BGH auch einen Anspruch des Klägers auf Schadenersatz wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Ein derartiger Anspruch ist auch nach Gefahrübergang der Kaufsache nicht durch die Vorschriften über die Haftung des Verkäufers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen, scheidet hier aber aus, weil die Beklagten nicht arglistig gehandelt und auch sonst ihrer Aufklärungspflicht genügt haben.

Praxistipp

Das Urteil des BGH bestätigt uns in unserem Beratungsansatz, (i) sämtliche Angaben des Verkäufers im Rahmen einer Due-Diligence-Prüfung zu hinterfragen und (ii) sämtliche Vereinbarungen der Parteien innerhalb der notariellen Urkunde widerzuspiegeln. Kommt die Due-Diligence-Prüfung zu anderen Ergebnissen als vom Verkäufer dargestellt, kann dies innerhalb des Garantiekataloges oder anderweitig in der notariellen Kaufvertragsurkunde abgebildet werden. Dann kann aber auch ein entsprechend weitreichender Haftungsausschluss des Verkäufers hingenommen werden. Darüber hinaus werden wir auch in Zukunft dahingehend beraten, dass sämtliche Vereinbarungen der Parteien – nicht etwa nur die unbedingt erforderlichen – beurkundet werden, um sicherzustellen, dass der notarielle Kaufvertrag insgesamt Bestand hat, und die daran anknüpfenden Rechte (Vormerkung) wirksam begründet werden und ihre Sicherungswirkung entfalten können.



Dr. Tobias Nuß, LL.M.
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

II. GESETZGEBUNG

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Am 21. März 2016 trat das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft. Eine wesentliche Folge der Umsetzung der europäischen Richtlinie ist, dass das Recht zum Widerruf bei neu abgeschlossenen Immobilienkrediten spätestens ein Jahr und 14 Tage nach Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrages erlischt. Ein „ewiges Widerrufsrecht“ besteht damit nicht mehr. Wesentliche Änderungen müssen die Banken nun auch bei der Vergabe von Immobilienkrediten beachten. Nach der neuen Gesetzeslage müssen die Banken die Inhalte ihrer Angebote detailliert erläutern. Weiter sind die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung erhöht worden, sodass ein Darlehen erst gewährt werden darf, wenn das Kreditinstitut sorgfältig geprüft hat, ob der Antragsteller zahlungsfähig ist. Wenn der Darlehensgeber gegen diese Pflichten verstößt und trotz fehlender Kreditwürdigkeit einen Darlehensvertrag abschließt, kann der Kunde den Kreditvertrag jederzeit kündigen. Zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist er dann nicht verpflichtet. Schließlich sind bei Immobilienkrediten nunmehr grundsätzlich auch Kopplungsgeschäfte unzulässig. Das Gesetz sieht unter bestimmten Voraussetzungen aber ausdrückliche Ausnahmen von diesem Verbot vor.



Friedrich Munding
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

Vergaberechtsreform 2016: Neuerungen bei Bauverhaben der öffentlichen Hand

Am 18. April 2016 ist pünktlich die größte Vergaberechtsreform der letzten zehn Jahre innerhalb der zweijährigen Umsetzungsfrist der 2014 verabschiedeten EU-Vergaberichtlinien in Kraft getreten. Die umfangreichen Neuregelungen sind dabei auf alle öffentlichen Auftragsvergaben anzuwenden, die nach dem o. g. Datum durch Absendung der Bekanntmachung an das EU-Amtsblatt eingeleitet werden.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Der Bundesgesetzgeber hat sich entschieden, ein wesentliches Merkmal der deutschen Umsetzungspraxis – den kaskadenartigen Aufbau – im Wesentlichen beizubehalten. Die wichtigsten Verfahrensregeln und die Regelungen zum Rechtsschutz sind weiterhin in den §§ 97 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB n. F.) geregelt. Unterhalb des GWB-Vergaberechts wird das Verfahren in der – wesentlich erweiterten – Vergabeverordnung (VgV n. F.) für Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge detailliert ausgestaltet. Die VgV n. F. ersetzt dabei die bisherigen Verfahrensordnungen für Liefer- und Dienstleistungen sowie freiberufliche Leistungen.

Für Bauvergaben besteht zudem weiterhin die Vergabe- und Ver-

tragsordnung für Bauleistungen (VOB/A 2016), die vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) erarbeitet wird.

Wesentliche Neuerungen

Nachfolgend werfen wir ein Streiflicht auf einige aus der Sicht der Bauwirtschaft besonders praxisrelevante Neuerungen:

Wahl der Verfahrensart

Gemäß § 119 Abs. 2 GWB n. F. und § 3a VOB/A-EU können öffentliche Auftraggeber bei Bauvergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte (derzeit: EUR 5.225.000) künftig frei zwischen dem offenen und dem nicht offenen Verfahren wählen. Beim nicht offenen Verfahren findet zunächst ein Teilnahmewettbewerb statt, auf dessen Grundlage der öffentliche Auftraggeber geeignete Bewerber ermittelt. Er kann sich dann dazu entschließen, die Anzahl der Bewerber, die er zur Abgabe eines Angebots auffordert, auf (mindestens) fünf Bewerber zu beschränken.

Eignungsprüfung

Der öffentliche Auftraggeber kann (nur) die in § 6a Nr. 1-3 VOB/A-EU genannten Nachweise verlangen. Um der derzeit üblichen „Nachweisflut“ entgegenzuwirken, besteht nunmehr die Möglichkeit, eine Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE) – für die ein amtliches Musterformular zur Verfügung steht – abzugeben (§ 6b Abs. 1 VOB/A-EU). Der öffentliche Auftraggeber ist verpflichtet, die EEE als (vorläufigen) Nachweis zu akzeptieren.

Fristen

Die Verfahrensfristen sind verkürzt worden: Im offenen Verfahren beträgt die Angebotsfrist gemäß § 10a VOB/A-EU mindestens 35 Kalendertage (bisher: 52 Kalendertage); im nicht offenen Verfahren muss die Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge und der Angebote jeweils mindestens 30 Kalendertage betragen (bisher: 37 bzw. 40 Kalendertage).

E-Vergabe

Vergabeverfahren sind künftig elektronisch abzuwickeln. Für einen Übergangszeitraum bis zum 18. Oktober 2018 beschränkt sich dies jedoch auf eine elektronische Verfügbarkeit der EU-Bekanntmachung sowie der Vergabeunterlagen. Angebote können bis zu diesem Stichtag weiterhin in Papierform eingereicht werden.

Eröffnungstermin

Die Angebotsöffnung (§ 14 VOB/A-EU) findet künftig – wie auch bei Dienstleistungs- und Lieferaufträgen – ohne die Beteiligung der Bieter statt. Allerdings ist der öffentliche Auftraggeber verpflichtet, die Namen der Bieter und deren Angebotspreise unverzüglich elektronisch zur Verfügung zu stellen. Auf Antrag des Bieters ist zudem Einsicht in die Niederschrift und etwaige Nachträge zu gewähren.

Einsatz von Nachunternehmern

Zwar gilt immer noch der Grundsatz, dass Teile der vergebenen Leistungen an Nachunternehmer vergeben werden können, allerdings kann der öffentliche Auftraggeber gemäß § 6d Abs. 4 VOB/A-EU für „bestimmte kritische Aufgaben“ vorsehen, dass diese direkt vom Bieter oder der Bietergemeinschaft selbst auszuführen sind. Diese Ausnahme dürfte eng auszulegen sein und allenfalls für Teilleistungen in Betracht kommen, bei denen zwingende Gründe bestehen, die eine Selbstauführung erfordern.

Auftragsänderungen

Die Änderung von öffentlichen Aufträgen während der Vertragslaufzeit ist künftig in größerem Umfang ohne ein erneutes Vergabeverfahren zulässig. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Änderungen in klar und eindeutig formulierten vertraglichen Optionen vorgesehen sind, ein Wechsel des Auftragnehmers aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen kann oder die Änderung nicht mehr als 15 Prozent des ursprünglichen Auftragswerts ausmacht und die

EU-Schwellenwerte nicht überschreitet (§ 22 VOB/A-EU).

Fazit

Wer sich regelmäßig bei Vergabeverfahren der öffentlichen Hand beteiligt, für den hat die Vergaberechtsreform 2016 viel Bekanntes, aber auch einige praxisrelevante Änderungen parat, auf die sich die Bieter einstimmen müssen. Das Regelungsgerüst ist dabei deutlich engmaschiger und umfangreicher geworden. Es wird sich zeigen, wie dies von der Praxis angenommen wird.



Sascha Opheys
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Düsseldorf

III. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Geplante 2. Mietrechtsnovelle

Die Große Koalition strebt eine 2. Mietrechtsnovelle an. Mit der Reform sind folgende Änderungen geplant:

1. Modernisierungsmaßnahmen

Folgende Einschränkungen für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen sind geplant:

- Umlage der Modernisierungskosten wird von elf Prozent auf acht Prozent jährlich abgesenkt;
- Einführung einer Kappungsgrenze: maximale Mieterhöhung von EUR 3 je Quadratmeter innerhalb von acht Jahren;
- Einführung einer Härtefallregelung: der Mieter soll sich in der Regel auf einen Härtefall berufen können, wenn er 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für die Wohnungsmiete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Als weitere Änderungen im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- eine Option zur Abrechnungserleichterung für den Vermieter bei Modernisierungen bis zu EUR 10.000: Der Vermieter muss in diesem Fall einen Instandhaltungsabzug in Höhe von 50 Prozent der Modernisierungskosten hinnehmen, für den Mieter entfällt allerdings der Einwand der Kappungsgrenze und des Härtefalls;
- neuer Modernisierungstatbestand: alters- oder behindertengerechter Umbau einer Wohnung.

2. Mietspiegel

- Erhöhung des Betrachtungszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von vier auf acht Jahre.
- Änderungen bezüglich des qualifizierten Mietspiegels:
 - Zugunsten eines Mietspiegels soll in Zukunft vermutet werden, dass dieser als qualifiziert anzusehen ist, wenn er von der nach dem Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
 - Bewertung des qualifizierten Mietspiegels als schriftliches gerichtliches Sachverständigengutachten in Gerichtsverfahren.

3. Berechnung der Wohnfläche und Flächenabweichungen

- Für Mieterhöhungen sowie die Abrechnung von Betriebskosten soll zukünftig ausschließlich die tatsächliche Wohnfläche herangezogen werden.

- Unterschreitung der vereinbarten Mietfläche um mehr als zehn Prozent wird als erheblicher gebrauchsmindernder Mangel der Mietsache angesehen.
- Für die Flächenberechnung sollen im Wesentlichen verbindliche Berechnungsmethoden, die vom Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes abhängig sind, festgelegt werden.

4. Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung

- Einführung der Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung: Wenn der Mieter innerhalb einer bestimmten Frist die Rückstände vollständig zahlt, soll dann auch die ordentliche Kündigung unwirksam werden – bislang galt dies nur für die außerordentliche Kündigung.

Wann genau diese Änderungen in Kraft treten sollen, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen, da das Gesetzgebungsverfahren gerade erst begonnen hat.

Bericht aus dem ZIA

Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) ist mit folgenden aktuellen Themen intensiv befasst:

Im Nachgang der im Januar 2016 stattgefundenen öffentlichen Anhörung des Bundestages zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der Richtlinie 2014/91/EU (OGAW-V-Umsetzungsgesetz), die gleichermaßen offene wie geschlossene Fonds weiter reguliert, fordert der ZIA praxisgerechte Änderungen des Entwurfs. Die aktuelle Fassung könnte zu erheblichen Schwierigkeiten für die Finanzierung der Realwirtschaft, insbesondere der Immobilienwirtschaft führen und damit negative Auswirkungen auf den gesamten Immobilienmarkt haben.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Diskussion um Wohnsitzauflagen für Flüchtlinge hatte der ZIA bereits früh darauf hingewiesen, dass nur eine gezielte Zuweisung die Überforderung der Kommunen verhindern kann. Eine entsprechende gesetzliche Umsetzung ist bereits erfolgt.

Ebenfalls im Januar wurde der neue Rechnungslegungsstandard zur Bilanzierung von Leasingverträgen (IFRS 16) des International Accounting Standards Board (IASB) offiziell veröffentlicht. Der ZIA weist darauf hin, dass insbesondere für gewerbliche Mieter der neue Rechnungslegungsstandard erhebliche Änderungen mit sich bringe. Mietverträge etwa für Büroflächen, Ladenflächen oder Lagerhallen würden zukünftig regelmäßig unter die Definition eines Leasingvertrages fallen. Die Mietverbindlichkeiten seien dann von Mietern entsprechend in ihre Bilanz aufzunehmen.

Zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz – InvStRefG) begrüßt der ZIA zwar die Zielsetzung der Reform des Investmentsteuerrechts, EU-rechtliche Risiken auszuräumen, einzelne Steuergestaltungen zu verhindern und die Gestaltungsanfälligkeit zu reduzieren sowie den administrativen Aufwand abzubauen, der ZIA bedauert aber dennoch die Aufgabe des Transparenzprinzips für Publikumsfonds. Die neue Besteuerung auf Publikumsfondsebene führe insbesondere zur Steuererhöhung bei Kleinanlegern (innerhalb des Sparerfreibetrages). Das Ziel, die Investmentsteuerreform steuerneutral durchzuführen, sei damit nicht erreicht.

Hinsichtlich der Diskussion um die Fernwärme regt der ZIA an, den technischen, ökonomischen und rechtlichen Ordnungsrahmen für den Fernwärmesektor im Zusammenhang mit den aktuellen Arbeiten in Folge des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE), des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 und der Arbeiten am Klimaschutzplan 2050 kritisch zu überprüfen und an die heutigen Anforderungen hinsichtlich einer zeitgemäßen energetischen Bewirtschaftung von Gebäuden anzupassen.

Im Februar 2016 diskutierte das Bundeskabinett über einen Gesetzentwurf für eine zukünftige Förderung des Wohnungsneubaus durch steuerliche Anreize. Dieser sieht vor, in den ersten drei Jahren bis zu 35 Prozent der Bau- oder Anschaffungskosten für Wohnimmobilien bis zur Schwelle von maximal EUR 2.000 je Quadratmeter steuerlich abschreiben zu können, vorausgesetzt die Herstellungskosten übersteigen die Grenze von EUR 3.000 je Quadratmeter nicht. Der ZIA begrüßt die Initiative, den Wohnungsneubau durch entsprechende Anreize befördern zu wollen. Er weist allerdings darauf hin, dass der aktuelle Entwurf, der ausschließlich auf den Zeitpunkt des Bauantrags abzielt, mehrere aktuelle Vorhaben verzögern könnte.

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden EUR 55,5 Milliarden investiert. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater angestiegen als noch 2014. Das sind unter anderem die Ergebnisse des aktuellen Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2016, das der ZIA im Februar 2016 an den parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold (SPD) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit übergeben hat.

Anlässlich des zweiten Verbändeforums des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zum Klimaschutzplan 2050 weist der ZIA auf mehrere Gefährdungspunkte für die deutsche Immobilienwirtschaft hin. Das Maßnahmenset 2.1 der Bundesregierung enthalte mehrere positive Ansätze, doch einige Aspekte stellten ein erhebliches Risiko für die Branche, aber auch für private Kapitalanleger und Sparer dar.

Im April 2016 legte der ZIA das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten „Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland“ von empirica vor. Unter anderem wurde festgestellt, dass die aktuelle Verteilung der Flüchtlinge die stark nachgefragten Wohnungsmärkte in Deutschland überfordere. Im Rahmen der im April 2016 stattgefundenen Sonderbauministerkonferenz wies der ZIA auf die Schädlichkeit der geplanten Novellierung des Energieeinsparrechts hin. Bereits die EnEV 2016 habe zu einer erheblichen Verteuerung des Bauens geführt, im Wohnsegment etwa haben sich die Herstellungskosten um rund sieben Prozent erhöht. Auch aufgrund der Bedenken des ZIA hat die Sonderbauministerkonferenz sich gegen eine übereilte Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG ausgesprochen.

Anlässlich der am 1. Juni 2016 stattgefundenen Koalitionsausschusssitzung weist der ZIA erneut auf die Notwendigkeit einer praxisnahen Ausgestaltung der geplanten Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau hin. Weitere Anpassungen, wie sie aktuell diskutiert werden, könnten der Gesetzgebung schaden und die Sonderabschreibung zum Papiertiger verkommen lassen.

In den zwei Sitzungen des Bundesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien des Wirtschaftsrats in diesem Jahr haben Mitglieder des Bundestages aktuell aus dem Bundestag und über die Arbeit in den Ausschüssen berichtet. Hauptthemen waren die Entwicklung der Flüchtlingswelle sowie die Pläne des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz zur 2. Mietrechtsnovelle.



Klaus Beine*
Rechtsanwalt und Notar,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

* Klaus Beine ist Mitglied des Präsidiums des ZIA sowie Mitglied der Bundesfachkommission des Wirtschaftsrats.

IV. BB AKTUELL

1. Veranstaltungen

MIPIM: BB Partner des Gemeinschaftsstandes FrankfurtRheinMain

Vom 15. bis 18. März 2016 fand die Immobilienmesse MIPIM in Cannes statt. Seit mehr als 20 Jahren präsentiert sich die Stadt Frankfurt am Main gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf der größten europäischen Immobilienmesse. In diesem Jahr war BEITEN BURKHARDT als Partnerunternehmen mit eigenem Terrassentisch auf dem Gemeinschaftsstand FrankfurtRheinMain vertreten.

E&V-Veranstaltungen

Gemeinsam mit Engel & Völkers hat BEITEN BURKHARDT am 13. April 2016 die Veranstaltung „Berlin meets New York City“ in den New Yorker Büroräumen von Engel & Völkers ausgerichtet. Ziel dieser Veranstaltung war es, US-amerikanische Unternehmen von dem günstigen und attraktiven Wohnimmobilienmarkt in Berlin zu überzeugen. Sebastian Fischer und Christian von Gottberg, Geschäftsführer von Engel & Völkers Berlin, zeigten Einblicke in den Berliner Immobilienmarkt einschließlich exklusiver Entwicklungen und attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Klaus Beine, der für BEITEN BURKHARDT an der Veranstaltung teilgenommen hat, ergänzte dies durch die rechtlichen und notariellen Aspekte einer Immobilieninvestition in Deutschland.

Klaus Beine und Dr. Detlef Koch haben im April dieses Jahres an der Immobilienmesse „LPS Luxury Property Showcase Beijing“ im Sofitel Wanda Beijing teilgenommen. Zusammen mit Engel & Völkers war BEITEN BURKHARDT mit einem Messestand vor Ort vertreten. Dadurch wurde dem potentiellen Netzwerk von Engel & Völkers eine kompletierende rechtliche und notarielle Beratung angeboten.

Praxisseminar

Bereits zum zweiten Mal fand am 13. Mai 2016 das Praxisseminar von Dr. Stefan Fink und Thomas Herten am Düsseldorfer Standort statt. In der ebenfalls im jährlichen Rhythmus von Dr. Fink am Münchener Standort durchgeführten Veranstaltung werden jeweils die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres dargestellt. Die Praxisseminare werden auch in Zukunft durchgeführt und wir freuen uns auf Ihren Besuch.

2. Veröffentlichungen

Friedrich Munding (Frankfurt am Main)

Baustellenlogistik – Dompteur mit Bauhelm
in: DW Die Wohnungswirtschaft, 5/2016, S. 68 f.

EnEV-Pflichten für Inserate wirken nur indirekt auf Makler
in: Immobilien Zeitung 11/2016, S. 14

Klaus Beine (Frankfurt am Main)

Durchbruch steht noch aus
in: Immobilien Manager, Ausgabe 3/2016, S. 72 f.

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 Christine.Gerlach@bblaw.com) oder sonst gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.

Alle Rechte vorbehalten.

Impressum

Herausgeber:

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Ganghoferstraße 33, D-80339 München
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE-811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:
www.beitenburkhardt.com/impressum

Redaktion (verantwortlich)

Thomas Herten

Ihre Ansprechpartner

Berlin • Kurfürstenstraße 72-74 • 10787 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 518989-0 • Thomas.Herten@bblaw.com

Frankfurt am Main • Westhafen Tower • Westhafenplatz 1
60327 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



Weitere interessante Themen und Informationen zum Immobilienrecht finden Sie in unserem Onlinebereich.



Beijing • Berlin • Brüssel • Düsseldorf • Frankfurt am Main
Moskau • München • Nürnberg • Shanghai • St. Petersburg

WWW.BEITENBURKHARDT.COM