

# Real Estate

## Aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung *Recent Developments and Decisions*

- 2 Referentenentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln  
*Draft Statute for an Act about the Energetic Modernization of Leased Residential Space and Simplified Enforcement of Eviction Writs*
- 8 Umlagefähigkeit von Renovierungskosten infolge Modernisierung  
*Allocability of Renovation Costs due to Modernization*
- 11 Weitere BGH-Urteile zur Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten in gewerblichen Mietverträgen  
*Additional BGH Decisions on the Allocability of Management Costs in Commercial Lease Agreements*
- 14 Zur Abrechnung von Betriebskosten im Falle einer Mietminderung  
*On the Settlement of Operating Costs in the Case of a Rent Reduction*
- 18 Umschreibung der Vollstreckungsklausel: Rückkehr zur alten, einfachen Praxis?  
*Amending the Enforcement Provision of Land Charges: Return to the Old, Simple Practice?*
- 21 Überblick Grunderwerbsteuersätze  
*Overview Real Estate Transfer Tax Rates*



Elmar Günther  
Associate, Frankfurt  
T: +49 69 7941 1141  
eguenther@mayerbrown.com

Referentenentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln

**Das Bundesjustizministerium hat mit Datum vom 11. Mai 2011 einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt. Ziel der Gesetzgebung soll einerseits die Erleichterung energetischer Modernisierungen als Beitrag zum Klimaschutz sein und andererseits ein verbesserter Schutz des Vermieters bei Auseinandersetzungen mit Mietern, die ihre Miete nicht zahlen wollen. Diese Ziele sollen vornehmlich durch Änderungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und durch Einführung neuer Regelungen im Prozessrecht, vor allem im Bereich der Zwangsvollstreckung, in der Zivilprozessordnung (ZPO) erreicht werden. Anders als der Titel des Gesetzesentwurfs andeutet, gelten einige der Neuerungen auch für Mietverhältnisse über Gewerberaum. Bei den Regelungen im Mietrecht fallen vor allem (i) die ausgeweitete Definition von Modernisierungsmaßnahmen, (ii) die Einschränkung des Minderungsrechts, (iii) die Neustrukturierung der Härtefallregelungen sowie (iv) die Aufnahme eines Sonderkündigungsrechts bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Mietkaution auf. Im Prozessrecht wird (i) eine neue Hinterlegungsanordnung eingeführt, (ii) die sogenannte „Berliner Räumung“ gesetzlich geregelt sowie (iii) für Wohnraum die vereinfachte Erlangung von Räumungstiteln per einstweiliger Anordnung ermöglicht. Im Folgenden sollen diese Regelungen kurz dargestellt werden.**

Draft Statute for an Act about the Energetic Modernization of Leased Residential Space and Simplified Enforcement of Eviction Writs

**The German Federal Ministry of Justice has presented a draft change of the leasing law on May 11, 2011. Purpose of the legislation is, on the one side, to facilitate energetic modernizations as a contribution to climate protection and, on the other side, an improved protection of the landlord in disputes with tenants who do not want to pay their rent. These goals are to be achieved primarily through changes to the leasing law of the German Civil Code (BGB) and by introducing new procedural law rules, primarily in the area of compulsory execution, in the German Civil Procedure Act (ZPO). Contrary to the indication in the title of the draft statute, some of the innovations also apply to commercial leases. In respect to the leasing law rules, noticeable are primarily (i) the extended definition of modernization measures, (ii) the restriction of the rent reduction right, (iii) the restructuring of rules concerning cases of hardship, as well as (iv) the introduction of a special termination right if the rent deposit is not paid in time. In the area of procedural law, (i) a new deposit order is introduced, (ii) the so-called “Berlin eviction” is codified as law, and (iii) it is made possible to obtain eviction writs simpler via preliminary injunction for residential spaces. These rules will be described briefly hereinafter.**

## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

Bislang gilt sowohl im Wohnraum- wie auch Gewerberaummietrecht, dass Mieter bestimmte Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden haben. Modernisierungsmaßnahmen zeichnen sich dabei unter anderem durch einen Einspareffekt von Energie oder Wasser aus. Unabhängig von der Pflicht zur Duldung bleibt die Minderung der Miete möglich. Ausnahmsweise muss ein Mieter die Durchführung dann nicht dulden, wenn sie für den Mieter (oder Angehörige des „Haushalts“) auch bei Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet (sogenannte Härtefallprüfung). Im Wohnraummietrecht kann der Vermieter nach einer gewissen Vorankündigung die Miete dauerhaft jährlich um 11 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten der Modernisierung erhöhen.

Die aktuelle Gesetzeslage wird für Vermieter als unbefriedigend angesehen. So müssen zwingend durchzuführende Sanierungen zur Verbesserung der Energiebilanz (z. B. unter der Energieeinsparverordnung) nicht in jedem Fall zu einer Einsparung von Energie oder Wasser führen. Auch andere, dem Klimaschutz dienende Maßnahmen (z. B. Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) fallen nicht unter den derzeitigen Begriff der Modernisierungsmaßnahme und sind daher nicht zu dulden. Und selbst wenn eine Duldungspflicht besteht, können Mieten während der Durchführung gemindert sein.

### *Erweiterter Begriff der Modernisierungsmaßnahmen*

Nach dem Referentenentwurf wird das Regime der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geordnet und insgesamt für die Bereiche Wohnraum und Gewerberaum neu gefasst. Dabei wird zunächst der *Begriff der Modernisierungsmaßnahme erweitert*. Der Begriff umfasst nunmehr auch die „energetische Modernisierung“. Darunter sind Veränderungen oder bauliche Maßnahmen zu verstehen, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert, Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt wird oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird. Ein Einspareffekt muss sich damit nicht mehr zwingend ergeben und – so auch die Kritik von Mieterverbänden – die Modernisierung muss somit keinen unmittelbaren Nutzen für den Mieter durch eine Reduzierung der Nebenkosten haben. Zudem umfasst nunmehr bereits die Definition

## ENERGETIC MODERNIZATION

So far, tenants have to tolerate certain maintenance and modernization measures both under residential as well as under commercial leasing law. Modernization measures are, inter alia, characterized by an energy- or water-savings effect. Irrespective of the obligation to tolerate them, it remains possible to reduce the rent. In exceptional cases, a tenant does not have to tolerate that they are carried out, if they constitute an unjustifiable hardship for the tenant (or members of the “household”), even if the justified interests of the landlord and of other tenants in the building (so-called hardship test) are taken into account. Under residential leasing law, the landlord can increase the rent permanently, after a certain announcement period, by 11 percent of the costs of the modernization allocable to the apartment per year.

The current legal situation is considered unsatisfactory for landlords. For example, mandatory refurbishments to improve the energy balance (e.g. under the Energy Savings Directive [*Energieeinsparverordnung*]) do not always have to lead to energy or water savings. Other measures that also serve climate protection (e.g. reduction of CO<sub>2</sub> output) do not fall under the current definition of modernization measures and do not have to be tolerated as a consequence. And even if a toleration obligation exists, rents can be reduced during the implementation.

### *Broad Definition of Modernization Measures*

According to the draft statute, the regime of maintenance and modernization measures is put in order and revised overall for the areas residential and commercial space. First of all, the definition of *modernization measures is broadened*. The term now also includes “energetic modernization”. This means changes or construction measures, through which water consumption is reduced, primary or end energy is saved or energy is used more efficiently, or the climate is protected otherwise in a sustained manner. It is no longer mandatory for this to result in a savings effect and – this is what tenant associations criticise – the modernization accordingly does not have a direct benefit for the tenant by reducing incidental costs. Furthermore, the definition of modernization measures now also already includes those that “are carried out because of circumstances for which the landlord is not responsible”. So far, the

von Modernisierungsmaßnahmen auch solche, die „auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“. Bislang konnte der Vermieter hierfür lediglich eine Mieterhöhung abhängig von den Kosten verlangen. Bei der weiterhin erforderlichen Vorabinformation über zu erwartende Einsparpotentiale soll der Vermieter künftig auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen dürfen (z. B. „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007). Umfangreiche Sachverständigengutachten zur Darlegung des konkreten Eignungspotentials sind nicht mehr nötig.

#### *Härtefallprüfung*

Modernisierungsmaßnahmen gemäß dieser erweiterten Definition sind vom Wohnraum- wie auch Gewerberaummieter zu dulden. Bei der weiterhin möglichen *Härtefallprüfung* kann die Durchführung von Maßnahmen nun nicht schon wegen der Unzumutbarkeit der zu erwartenden Mieterhöhung blockiert werden. Die wirtschaftliche Härte, dass eine erhöhte Miete nicht geleistet werden kann, findet erst auf der Ebene der Mieterhöhung Beachtung (und damit nur noch im Bereich des Wohnraums). Gleichwohl muss der Wohnraummieter Härtegründe, die er auch gegen die Mieterhöhung anführen will, binnen der Monatsfrist nach Ankündigung der Maßnahmen vorbringen, da diese Gründe sonst nicht zu berücksichtigen sind. Weiterhin bezieht die Abwägung nicht mehr nur die Interessen der Parteien ein, sondern auch Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes. Mieterverbände kritisieren dies als faktische Aushöhlung der Härtefallregelung, da das Interesse des einzelnen betroffenen Mieters sich wohl nie gegen Klimaschutz und Energieeffizienz durchsetzen könne.

#### *Einschränkung der Mietminderung*

Zusätzlich zur Duldungspflicht sieht der Entwurf auch einen Ausschluss der *Minderung der Miete* für (die ersten) drei Monate vor. Dies gilt aber nur, soweit die Beeinträchtigung auf der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen beruht, nicht aber soweit sie durch z. B. gleichzeitig durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen hervorgerufen wird. Dieser Ausschluss betrifft sowohl den Bereich Gewerberaum als auch den Bereich Wohnraum. Mieterverbände kritisieren diesen Ausschluss als einseitig zu Lasten

landlord could only demand a rent increase depending on the costs for such measures.

In respect to the advance information about the expected savings potential, which will still be necessary, the landlord will be allowed to refer to accepted general values (e.g. “Publication of the Rules on Data Collection and Use of Data in Existing Residential Buildings” of the German Ministry for Traffic, Construction and Urban Development of 26 July 2007). Extensive expert opinions showing the specific savings potential are no longer required.

#### *Hardship Test*

Modernization measures according to this extended definition have to be tolerated by tenants of residential and commercial spaces. Under the *hardship test*, which is still possible, the implementation of measures can now no longer be blocked merely because the expected rent increase is unreasonable. The economic hardship, that an increased rent can no longer be paid, is taken into account only on the level of the rent increase (and thus only in the area of the residential space). The residential tenant will nevertheless have to state the reasons for hardship, which he also wants to assert against the rent increase, within the one-month period after the announcement of the measures, since these reasons do not have to be taken into account otherwise. Furthermore, the weighting of interests no longer includes only the interests of the parties but also energy efficiency and climate protection interests. Tenant associations criticize this as a factual erosion of the hardship rule, since the interest of the affected individual tenant could most likely never prevail against climate protection and energy efficiency.

#### *Restriction of Rent Reduction*

In addition to the toleration obligation, the draft also provides for an exclusion of the *rent reduction* for (the first) three months. This applies only, however, to the extent that the negative effects are due to the implementation of modernization measures, but not to the extent they are caused e.g. by maintenance measures being carried out at the same time. This exclusion affects both the commercial sector and the residential sector. Tenant associations criticise this exclusion as one-sided to the detriment of the tenant, since he not only had to tolerate the negative effects, but also had to pay the full rent during that time and in addition an increased rent later on.



des Mieters, da er die Beeinträchtigung nicht nur dulden müsse, sondern dabei die volle Miete und später zusätzlich eine erhöhte Miete zu zahlen habe.

#### HANDHABE GEGEN ZAHLUNGSUNWILLIGE MIETER *Neues Sonderkündigungsrecht*

Klarstellend fügt der Referentenentwurf für Wohnraum ein neues eigenständiges *Sonderkündigungsrecht* für den Fall ein, dass der Mieter sich mit der Sicherheitsleistung mit einem Betrag von der zweifachen Monatskaltmiete in Verzug befindet. Wie bei einem Rückstand mit Mietzahlungen soll eine solche außerordentliche Kündigung bei nachträglicher Zahlung bis spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs unwirksam werden.

Daneben sind Neuerungen im Prozessrecht geplant.

#### *Neue Hinterlegungsanordnung*

Bislang trägt ein Vermieter das Risiko, dass ein mit der Mietzahlung säumiger Mieter am Ende des Prozesses zahlungsunfähig ist. Vor allem, wenn die Urteilsfindung von der umfangreichen Beweiserhebung über das Vorliegen behaupteter Mängel abhängt, kann sich der Prozess über viele Monate hinziehen. Der Referentenentwurf versucht, das Risiko für den Vermieter durch die Einführung einer *Hinterlegungsanordnung* abzumildern. Danach kann das Gericht auf Antrag des Vermieters die Hinterlegung der nach Rechtshängigkeit fällig werdende Mieten durch den Mieter anordnen. Hierfür muss die Erweiterung der Klage auf diese Forderungen erstens hohe Aussicht auf Erfolg haben und zweitens eine Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt sein. Die Hinterlegung muss dann binnen zwei Wochen nach Anordnung bei der Hinterlegungsstelle des Gerichts erfolgen. Bei wesentlicher Änderung der zugrundegelegten Verhältnisse ist die Anordnung auf Antrag aufzuheben oder abzuändern. Der Entwurf enthält keine Verpflichtung des Klägers zum Schadensersatz bei ungerechtfertigter Erwirkung einer Hinterlegungsanordnung.

Im Ergebnis sind die Anforderungen für die Hinterlegungsanordnung sehr hoch. Es erscheint daher fraglich, ob diese Maßnahme eine echte Hilfe für Vermieter darstellt. Denn eine Anordnung vor der Gegenäußerung des Beklagten dürfte wegen der

#### MEASURES AGAINST TENANTS THAT ARE UNWILLING TO PAY RENT

##### *New Special Termination Right*

For clarification purposes, the draft statute inserts a new independent *special termination right* for residential spaces for the case that a tenant is in default with the rent deposit for an amount of two monthly cold rents. As in the case of rent payment arrears, such an extraordinary termination is to be come ineffective, if payment is made subsequently no later than two months after the claim for eviction becomes pending before court.

In addition, innovations are planned for procedural law.

##### *New Deposit Order*

So far, a landlord bears the risk that a tenant in default with the rent payment is insolvent at the end of legal proceedings. Particularly if the court decision requires extensive collection of evidence about the existence of alleged defects, the proceedings may last for many months. The draft statute attempts to reduce the landlord's risk by introducing a *deposit order*. According to it, the court can upon the landlord's request order that the tenant deposit the rents becoming due after the action becomes pending. For this purpose, the extension of the lawsuit to these claims must first of all have a great chance of success and secondly, the order must be justified after weighing the reciprocal interests to avert special disadvantages for the plaintiff. The deposit must then be made within two weeks after the order with the court's deposit office. In the case of a material change of the underlying situation, the order must be lifted or modified upon request. The draft does not contain any obligation of the plaintiff to pay damages if he obtains a deposit order without justification.

As a result, the preconditions for the deposit order are very high. It therefore appears questionable, whether this measures constitutes a real aid for the landlord. Because obtaining an order prior to the response of the defendant should regularly be out of the question due to the necessary weighting of interests. In addition, the great chance of success is missing particularly where the court believes that it is necessary to hear evidence during the trial. An already issued order would therefore have to be lifted – upon the defendant's request – at the latest after the announcement of the decision to hear evidence.

erforderlichen Interessenabwägung regelmäßig ausgeschlossen sein. Zusätzlich fehlt es gerade dann an der Voraussetzung einer hohen Erfolgsaussicht der Klage, wenn das Gericht eine Beweiserhebung im Prozess für erforderlich hält. Eine bereits ergangene Anordnung müsste daher – auf Antrag des Beklagten – spätestens nach Erlass eines Beweisbeschlusses aufgehoben werden. Bedenklich ist auch, dass der Beklagte nur unverzinst hinterlegen kann und gleichzeitig eine klare Schadensersatzpflicht des Klägers fehlt. Schließlich hilft die Hinterlegungsanordnung auch nicht für die Rückstände, die zur Klagerhebung führten.

#### „Berliner Räumung“

Der Referentenentwurf regelt die von der Rechtsprechung bereits anerkannte Form der sogenannten „Berliner Räumung“ für Wohn- und Gewerberaum. Nach diesem Modell setzt der Gerichtsvollzieher den ehemaligen Mieter nur außer Besitz der Räumlichkeiten und belässt die vom Mieter eingebrachten Gegenstände in den Räumlichkeiten. Der Vorteil liegt für den Vermieter in der Ersparnis der hohen Vorauszahlungen und Kosten für die Entfernung und Einlagerung dieser Gegenstände. Eine besondere Voraussetzung für diese Räumungsform ist bislang, dass der Vermieter an den Gegenständen in der Wohnung sein Vermieterpfandrecht geltend gemacht hat. Der Referentenentwurf verzichtet auf diese weitere Voraussetzung. Der Gerichtsvollzieher erstellt lediglich eine grobe Aufstellung der vorgefundenen Gegenständen zu Beweis Zwecken. Der Vermieter übernimmt die Verwahrung der Gegenstände. Eine Verwertung dieser Gegenstände ist nach dem Entwurf künftig (nur) nach den Vorschriften der Pfandversteigerung möglich.

#### Räumungstitel per einstweiliger Verfügung

Schließlich sieht der Referentenentwurf – allerdings nur für Wohnraum – in zwei Fällen einen *Räumungstitel per einstweiliger Verfügung* gegen den Besitzer der Wohnung vor. In beiden Fällen soll der Nutzer bzw. Mieter vorher angehört werden. Zum einen soll die Räumung gegen solche Personen angeordnet werden können, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben. Dies soll der Verhinderung der Räumung durch (unberechtigte) Untervermietung oder Nutzungsüberlassung entgegenwirken.

It also appears questionable that the defendant can make the deposit only without interest while there is no clear obligation of the plaintiff to pay damages. Finally, the deposit order is no help in respect to the arrears that led to the filing of the action, either.

#### “Berlin Eviction”

The draft statute codifies the so-called “*Berlin eviction*” for residential and commercial spaces, which has already been generally accepted by courts. Pursuant to this model, the bailiff merely ends the former tenant’s possession of the premises and leaves objects brought in by the tenant within the premises. The advantage for the landlord is that he saves the significant prepayments and costs for the removal and storage of these objects. A specific precondition for this form of eviction is so far that the landlord has asserted his landlord’s lien in respect to the objects in the apartment. The draft statute waives this additional precondition. The bailiff only prepares a rough list of the objects found for evidence purposes. The landlord stores the objects. According to the draft, a realization will now (only) be possible pursuant to the provisions about the auctioning of pledged objects.

#### Eviction Writ via Preliminary Injunction

Finally, the draft statute provides – however, only for residential space – for an *eviction writ via preliminary injunction* against the possessor of an apartment in two cases. In both cases, the user or, as the case may be, tenant is to be heard first. In the first case, it shall be possible to order an eviction against persons, who have taken possession of the premises without the landlord’s knowledge. This is meant to counteract the prevention of the eviction of the premises through (unauthorized) sub-leasing or provision of use.

In the second case, it shall be possible to order an eviction in eviction proceedings because of payment default, if the tenant has not complied with a deposit order. This is explained by claiming that such a tenant was making himself subject to the “increased suspicion of an intention to delay”. Finally, the deposit order as such already indicated that the objections of the tenant against the action for payment were not well-founded. It appears uncertain, whether this line of argument is legally tenable.

Zum anderen soll eine Räumung in einem Räumungsprozess wegen Zahlungsverzuges angeordnet werden können, wenn der Mieter einer Hinterlegungsanordnung nicht nachgekommen ist. Begründet wird dies damit, dass sich ein solcher Mieter dem „erhöhten Verdacht der Verzögerungsabsicht“ aussetze. Schließlich besage die Anordnung der Hinterlegung schon, dass die Einwände des Mieters gegen die Zahlungsklage nicht stichhaltig sind. Ob diese Argumentation rechtlich haltbar ist, erscheint unsicher.

Allerdings birgt die Erlangung eines Räumungstitels per einstweiliger Verfügung auch Risiken für den Vermieter. Erweist sich nämlich das Räumungsverlangen als unberechtigt – z. B. durch rechtzeitige Zahlung des Rückstandes binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage – kann er dem Mieter zum Schadenersatz verpflichtet sein.

#### AUSBLICK

Ob der Referentenentwurf unverändert in ein Gesetz überführt wird, erscheint ungewiss. Von Seiten der Mieterverbände ist weiterhin starker Widerstand gegen den aktuellen Entwurf zu erwarten. So könnten zumindest für den Bereich Wohnraum einige Regelungen zur energetischen Modernisierung wie z. B. der Minderungsausschluss wieder entfallen. Die geplanten Änderungen würden insgesamt die Planungssicherheit für den Vermieter deutlich erhöhen. Im Bereich der prozessualen Regelungen wäre die klare und vereinfachende Regelung zur „Berliner Räumung“ ebenfalls ein Gewinn. Auch die Regelung über die Umschreibung bzw. Erlangung eines Räumungstitels gegen bis dahin unbekannte Nutzer der Wohnung ist grundsätzlich begrüßenswert. Im Hinblick auf die Hinterlegungsanordnung sowie den auf deren Nichtbeachtung gestützten Räumungstitel per einstweiliger Verfügung bestehen gewisse Bedenken, ob dies so rechtlich möglich ist. Unabhängig von rechtlichen Bedenken erscheint die Hinterlegungsanordnung in dieser Form wenig geeignet, dem Vermieter einen effektiven Schutz gegen wirtschaftliche Risiken wegen langer Prozesse zu gewähren.

However, obtaining an eviction writ via preliminary injunction also entails risks for the landlord. Because if the demand for eviction turns out to be unjustified – e.g. through payment of the arrears in time within two months after the eviction proceedings have become pending – he may be liable for damages to the tenant.

#### OUTLOOK

It appears uncertain, whether the draft statute will be transformed into law without changes. Further strong objections against the current draft can still be expected from tenant associations. Thus, some rules concerning the energetic modernization, such as e.g. the exclusion of the rent reduction, could be abandoned at least for the residential sector. The planned changes would significantly increase the planning safety for landlords. In the area of procedural rules, the clear and simplifying rule concerning the “Berlin eviction” would also constitute an improvement. The rules regarding rewriting or, as the case may be, obtaining an eviction writ against users of an apartment that are so far unknown are generally desirable. Some concerns exist in respect to the deposit order as well as the eviction writ via preliminary injunction based on the non-compliance with it, as to whether this is legally possible in this way. Irrespective of the legal concerns, the deposit order in this form appears hardly suitable to provide the landlord with effective protection against economic risks due to lengthy proceedings.



Mirja Eltzschig  
Associate, Cologne  
T: +49 221 5771 111  
meltzschig@mayerbrown.com

## Umlagefähigkeit von Renovierungskosten infolge Modernisierung

BGH, Urteil vom 30. März 2011 –  
VIII ZR 173/10

**In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass eine Wohnung nach baulichen Modernisierungsarbeiten renoviert werden muss, weil eine Beschädigung der Mietsache durch die Bauarbeiten nicht zu vermeiden war (z. B. Tapezier-, Putz-, Malerarbeiten). Verzichtet der Vermieter auf die Beauftragung eines Handwerkers und lässt er die Renovierungsarbeiten, weil der Mieter diese selbst durchführt, stellt sich die bisher stark umstrittene Frage, ob der dem Mieter gemäß § 554 Abs. 4 BGB erstattete Renovierungsaufwand zu den Modernisierungskosten zählt und somit vom Vermieter in die Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB einbezogen und umgelegt werden darf. Dies hat der BGH in seiner Entscheidung bejaht.**

### LEITSATZ

Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gemäß § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat.

### SACHVERHALT

Im Ausgangsfall ging es um den Einbau neuer Wasserzähler. Auf die Ankündigung der Arbeiten und der geplanten Mieterhöhung durch den Vermieter wies der Mieter darauf hin, dass durch die Maßnahme eine Neutapezierung der erst kürzlich renovierten Küche erforderlich werde. Er bot an, die Arbeiten in Eigenleistung

## Allocability of Renovation Costs due to Modernization

BGH, Decision of March 30, 2011  
– VIII ZR 173/10

**It frequently occurs in practice that an apartment has to be renovated after modernization work, because damage to the leased object caused by the construction work could not be avoided (e.g. wallpaper, plaster, paintwork). If the lessor does not contract a workman because the tenant carries out the renovation work himself, the previously highly disputed question arises, whether the renovation expenses reimbursed to the lessee pursuant to Section 554 paragraph 4 of the German Civil Code (BGB) are part of the modernization costs and may therefore be included and allocated in the rent increase pursuant to Section 559 paragraph 1 BGB. The German Federal Court of Justice (BGH) has affirmed this in its decision.**

### HEAD NOTE

The costs of modernization work also include expenses for restoring decoration damaged by the construction work. These costs can be allocated pursuant to Section 559 paragraph 1 BGB, even if the lessee has carried out the work himself and if the lessor has reimbursed him for the expenses pursuant to Section 554 paragraph 4 BGB.

### FACTS

The original case dealt with the installation of new water meters. Upon the announcement of the works and the planned rent increase by the lessor, the lessee pointed out that the measure would make a new papering of the just recently renovated kitchen necessary. He offered to carry out the work himself and demanded a prepayment from the lessor for the expenses incurred



durchzuführen und verlangte hierfür vom Vermieter einen Vorschuss auf die ihm insoweit entstehenden Aufwendungen. Der Vermieter übernahm die Renovierungskosten, weil eine Beschädigung der Tapete beim Einbau der Wasserzähler nicht zu vermeiden sei. Zugleich wies er den Mieter darauf hin, dass es sich auch hierbei um umlagefähige Modernisierungskosten handele, weswegen die Mieterhöhung entsprechend höher ausfallen würde. Nach Einbau der Wasserzähler legte der Vermieter die Gesamtkosten um. Den auf den Vorschuss für Tapezierungskosten entfallenden Teilbetrag zahlte der Mieter nicht.

#### INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Nach Auffassung des BGH war die Mieterhöhung in vollem Umfang begründet und stützte sich dabei im Kern auf folgende Ausführungen:

Der BGH stellt zunächst fest, dass es sich bei dem Einbau von Wasserzählern um eine bauliche Modernisierungsmaßnahme handelt.

Danach stellt der BGH fest, dass zu den Kosten von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB auch Aufwendungen für Tapezierarbeiten zählen, die erforderlich werden, weil die vorhandene, an sich noch nicht erneuerungsbedürftige Dekoration durch die Bauarbeiten beschädigt worden ist. Es handele sich damit nicht um allgemeinen Instandsetzungsaufwand, der unabhängig von der Modernisierung anfalle und daher nicht auf den Mieter umgelegt werden könne.

Nach dem BGH kann der Vermieter die Kosten für Renovierungsaufwendungen sowohl bei Auftragsvergabe an einen Dritten als auch bei Erstattung von Ausgaben des Mieters per Mieterhöhung auf den Mieter umlegen. Der BGH lehnte die Auffassung ab, dass ein Aufwendungsersatz an den Mieter nicht dadurch rückgängig gemacht werden dürfe, dass die hierfür aufgewandten Beträge per Mieterhöhung letztlich doch vom Mieter getragen werden. Vielmehr gestatte das Gesetz dem Vermieter die Umlage jeglicher von ihm für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendeten Kosten, um einen Anreiz dafür zu schaffen, dass der Vermieter im allgemeinen Interesse liegende baulichen Maßnahmen durchführt. Dies entspräche auch dem Interesse des Mieters, da der Vermieter ansonsten regelmäßig einen Handwerker beauftragen würde, dessen im Zweifel höheren Kosten ohne weiteres umlagefähig sind.

by him in this regard. The lessor declared his willingness to take over the renovation costs, because damaging the wallpaper could not be avoided during the installation of the water meters. At the same time, he pointed out to the lessee that these would also constitute allocable modernization costs, which is why the rent increase would be correspondingly higher. After the installation of the water meters, the lessor allocated the total costs. The lessee did not pay the part of the amount allocable to the wallpaper cost prepayment.

#### CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

According to the opinion of the BGH, the rent increase was fully justified and based its decision essentially on the following statements:

The BGH first found that it is generally accepted that the installation of water meters constitutes a modernization measure.

In a second step, the BGH found that the cost of modernization measures in the sense of Section 559 paragraph 1 BGB also include expenses for wall papering work, which becomes necessary because the existing decoration, which as such does not require replacement yet, was damaged by the construction work. These works did not constitute general maintenance work that arose irrespective of the modernization and could therefore not be allocated to the lessee.

According to the BGH, the lessor can allocate the costs for renovation work to the lessee via rent increase if the work was contracted to a third party as well as if he remunerated the tenant the costs incurred with the work. The BGH rejects the opinion, according to which a reimbursement of costs to the tenant must not be made undone by finally allocating the amounts thus spent to the tenant via a rent increase. Rather, the law allowed the lessor to allocate all costs expended by him for modernization measures, so that an incentive was created for lessors to carry out construction measures that are in the general interest. This would not be in the interest of the tenant, too, since the lessor would otherwise instruct a workman from the start whose in case of doubt higher costs can be allocated without any problems.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Die Entscheidung des BGH schafft Rechtsklarheit, dass auch dem Mieter geleisteter Aufwendungsersatz zu den per Mieterhöhung umlagefähigen Kosten der Modernisierung gehören kann. Der BGH folgt nicht der Auffassung, nach der Renovierungskosten bei berechtigter Selbstvornahme durch den Mieter als Mängelbeseitigungskosten angesehen wurden. Solche wären nicht umlagefähig. Mieter können eine Umlageung der Renovierungskosten folglich nicht dadurch umgehen, dass sie Arbeiten selbst auf Kosten des Vermieters ausführen. Hierzu ergeben sich auch aus dem Referentenentwurf des geplanten Mietrechtsänderungsgesetzes keine Änderungen.

Die Entscheidung legt nahe, dass der BGH den Begriff der Modernisierung weit auslegt: Die Modernisierungsmaßnahme ist erst dann abgeschlossen, wenn sich die Wohnung wieder in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Alle hierzu erforderlichen Kosten sind dann den (umlegbaren) Baukosten zuzuordnen. Also gilt dies auch für die Kosten der Renovierung, wenn sie durch die Modernisierung verursacht worden sind. Eine solche Verursachung liegt dann nicht vor, wenn die Kosten nur aus Anlass der Modernisierung anfallen (z. B. neue Gardinen, weil Fenster nunmehr eine andere Größe hat) sowie bei Schadensersatzansprüchen des Mieters gemäß § 536a BGB, weil während der Arbeiten Schäden an seinem Eigentum verursacht wurden. Im Übrigen bleiben Aufwendungen für (gleichzeitig durchgeführte) von der Modernisierung unabhängige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, Finanzierungs- und Kapitalbeschaffungskosten sowie etwaige Mietausfälle durch Mietminderung während der Durchführung der Maßnahmen dabei, dass diese nicht per Mieterhöhung umgelegt werden können.

## IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

The BGH's decision provides legal certainty for an expense reimbursement paid by the lessor to the lessee can be a part of the modernization costs which can be allocated to the tenant. Thus, the BGH does not agree with the opinion according to which renovation costs are deemed costs for remedying a defect in case of a legitimate self-remedy. Such remedying costs could not be allocated. Lessees can therefore not avoid an allocation of the renovation costs by carrying out the work themselves at the expense of the landlord. The draft statute of the planned new leasing law modification act (*Mietrechtsänderungsgesetz*) will not change this situation.

The decision hints a wide interpretation of the term modernization by the BGH: Modernization measures are completed only, once the apartment is in a contractually-agreed condition again. All costs required for this must then be included in the (allocatable) construction costs. Accordingly, this also applies to the renovation costs, if they were caused by the modernization. They are not caused, however, if the costs arose only on the occasion of the modernization (e.g. new curtains because the windows now have a different size) or in the case of claims for damages of the lessee pursuant to Section 536a BGB, because damage to his property was caused during the work. Apart from that, expenses for maintenance or renovation work carried out independently of modernization (but at the same time), financing and capital procurement costs as well as any lost rent of the lessor due to rent reduction during the measures being carried out continue to be ignored for the calculation of a rent increase for modernization.



Frank David Endebrock  
Partner, Frankfurt  
T: +49 69 7941 1095  
fendebrock@mayerbrown.com

Weitere BGH-Urteile zur Umlagefähigkeit von Verwaltungskosten in gewerblichen Mietverträgen

BGH, Urteil vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 und Urteil vom 4. Mai 2011 – XII ZR 112/09

**Nachdem die Umlagefähigkeit der Gebäudeverwaltungskosten lange Zeit höchstrichterlich nicht geklärt war, liegen nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 9. Dezember 2009 nun zwei weitere BGH-Urteile hierzu vor. Die Umlagevereinbarung ist hierfür auch formularvertraglich möglich. Demgegenüber ist Vorsicht angebracht bei zusätzlichen Kosten, etwa bei der Umlage der Centermanagementkosten in einem Einkaufszentrum.**

#### INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNGEN

In der früheren Entscheidung hat der BGH bereits entschieden, dass eine Kostenumlageklausel für die Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung in einem gewerblichen Mietvertrag weder überraschend noch unangemessen benachteiligend und daher grundsätzlich auch im Formularvertrag zulässig sind. Das Gericht hat dabei u. a. darauf abgestellt, dass die Kosten sich im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen halten müssen. Kosten in Höhe von 5,5 Prozent der Bruttomiete hat der BGH in dem entschiedenen Fall als üblich angenommen, wobei diese Maximalgröße nicht im Vertrag angegeben zu sein braucht. Eine Diskrepanz zur Höhe der Vorauszahlungen führt nicht zwangsläufig zu einer anderen Auslegung. Begrifflich werden durch die Kostenposition „Verwaltungskosten“ nach Ansicht des BGH ausschließlich die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 der BetriebskostenVO definierten Positionen vereinbart: Dies

Additional BGH Decisions on the Allocability of Management Costs in Commercial Lease Agreements

BGH, Decision of February 24, 2010 – AZ: XII ZR 69/08 and Decision of May 4, 2011 – XII ZR 112/09

**After the question of allocability of building management costs had not been clarified in high-court decisions for a long time, two additional German Federal Court of Justice (BGH) decisions are now available in this regard, following the fundamental decision of the BGH of December 9, 2009. The agreement on the allocation is thus admissible even as general lease terms and conditions. However, when it comes to other costs such as center management costs, this needs to be implemented very carefully.**

#### CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISIONS

The BGH had already decided in the earlier decision that a cost allocation clause for the costs of technical and commercial building management in a commercial lease agreement was neither surprising nor unreasonably discriminatory and therefore generally permitted also as general lease terms and conditions. The Court found, *inter alia*, that the costs have to remain within what is locally customary and necessary. In the decided case, the BGH considered costs in an amount of 5.5 percent of the gross rent to be customary without requiring that this maximum amount is stated explicitly in the contract. A discrepancy from the amount of the prepayment does not necessarily lead to a different interpretation. In respect to terminology, the BGH ruled that the cost item “management costs” constitutes an agreement only on the items defined in Section 1 paragraph 2 no. 1 of the Operating

sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung. Weitere Kosten sind nicht ohne weitere Vereinbarung umlegbar, auch wenn sie in dem konkreten Fall dem Vermieter durch die von ihm beauftragte Verwaltung in Rechnung gestellt werden.

Diese Rechtsprechung hat der BGH in seinen Urteilen vom 24. Februar 2010 (AZ: XII ZR 69/08) und vom 4. Mai 2011 (XII ZR 112/09) fortgeführt und sich darin auch mit dem Argument auseinander gesetzt, dass bei der gewerblichen Vermietung üblicherweise auch noch weitere Kostenpositionen bei der Verwaltung anfallen, die von der Legaldefinition aus der BetriebskostenVO nicht erfasst werden. Der BGH hat in der Entscheidung vom 24. Februar weiter präzisiert, dass für die ausreichende Bestimmtheit des Begriffs der Verwaltungskosten allein die Definition in der BetriebskostenVO ausreichend ist und jedenfalls diese Kosten auch absehbar sind. Sofern weitere Kostenpositionen eine Rolle spielen, bedarf es allerdings einer weiter gehenden Vereinbarung, wobei bei einem Formularvertrag des Vermieters Unklarheiten zu seinen Lasten gehen.

#### AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Mit der Fortführung seiner Rechtsprechung zur Üblichkeit der Verwaltungskostenumlage hat der BGH die rechtlichen Rahmenbedingungen weiter präzisiert. Gleichzeitig hat er erneut betont, dass die Vorhersehbarkeit der Kostenbelastung aus Sicht des Mieters maßgeblich ist, was zum einen bedeutet, dass nur die durch die BetriebskostenVO bereits beschriebenen Kostenpositionen hierunter fallen oder eine hinreichend deutliche Vertragsklausel vorliegt, und dass es zum anderen auf die ortsüblichen und angemessenen Tarife ankommt. Vermieter sind daher gut beraten, sich diese Bedingungen zu vergegenwärtigen, insbesondere, wenn Verwaltungskosten – was die Regel ist – per Formularvertrag umgelegt werden.

Nicht zu entscheiden hatte der BGH in den vorgenannten Fällen, ob die eingesetzten Verwaltungen womöglich noch weitere als die durch die BetriebskostenVO definierten Einzelpositionen belastet haben. Auch diesbezüglich lassen sich den genannten Entscheidungen Hinweise entnehmen. Es sollte strikt darauf geachtet werden, dass weiter gehende Kosten

Costs Directive (*BetriebskostenVO*): these are the costs of the workforce and facilities needed to manage the building, the supervision costs, the value of the management work carried out personally by the landlord, the costs of statutory or voluntary audits of the annual financial statements, and the costs of the corporate management. Additional costs cannot be allocated without an additional agreement, even if they are invoiced to the landlord in the specific case by the management company contracted by him.

The BGH continued this practice in its decisions of February 24, 2010 (AZ: XII ZR 69/08) and of May 4, 2011 (XII ZR 112/09) and also dealt with the argument there that in commercial leasing, additional cost items the legal definition of the Operating Costs Directive usually come up during the management. The BGH further specified in its decision of 24 February that the definition in the Operating Costs Directive alone is sufficient for determination of the term “management costs” and that these costs are also foreseeable at any rate. If additional cost items are at issue, however, a further-reaching agreement is needed, and the landlord bears the risk of any vagueness in general lease terms and conditions provided by him.

#### IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

By continuing its case law concerning the customariness of the management cost allocation, the BGH has further specified the legal framework conditions. At the same time, the Court has emphasized again that the foreseeability of the cost burden from the tenant's perspective is relevant, which means on the one side that this includes only cost items already described by the Operating Costs Directive or that a sufficiently clear contractual clause exists and on the other side that the locally customary and reasonable rates are decisive. Landlords are therefore well-advised to keep these conditions in mind, particularly if management costs are – as usual – allocated as part of the general lease terms and conditions.

The BGH did not have to decide in the above cases, whether the employed management companies may have charged other individual items than those defined by the Operating Costs Directive. Indications may be derived from the aforementioned decisions also in this respect. Strict attention should



keine Instandhaltungen umfassen dürfen und eine ausreichende Regelung im Mietvertrag zur Verfügung steht. Der Begriff der Verwaltungskosten ist nach dem BGH per se nicht geeignet, sämtliche Kosten abzudecken.

Dass in diesen Fällen beim Formularvertrag weitere klärende Vereinbarungen hinzu kommen müssen, macht die aktuelle Entscheidung des BGH vom 3. August 2011 (AZ. XII ZR 205/09) deutlich. In dieser Entscheidung hatte der BGH unter anderem zu klären, ob der Begriff „Kosten eines Center-managers“ hinreichend transparent sei und daher in allgemeinen Mietsvertragsbedingungen verwendet werden könne. Das Gericht hat dies abgelehnt mit der Begründung, eine Eingrenzung der inhaltlich mit dieser Kostenposition verbundenen Einzelpositionen fehle. Das Kriterium einer vertraglichen Eingrenzung wie auch die Möglichkeit eines Rückgriffs auf die Begriffe des allgemein Ortsüblichen und Notwendigen sind nicht erfüllt.

be paid to the fact that further-reaching costs may not include maintenance and that a sufficient stipulation exists in the lease agreement. According to the BGH, the term management costs is per se not generally able to cover all costs.

It becomes more clear that in such cases of general lease terms and conditions, an additional clarifying agreement needs to be implemented in light of the latest decision of the BGH of August 3, 2011 (AZ. XII ZR 205/09). The decision deals with the question whether the term “costs for a center manager” is sufficiently transparent and may thus be used as part of general lease terms and conditions. The Court has denied this based on the argument that it cannot be determined which single costs are comprised by this cost item. Such criteria as contractual accurateness or the possibility to refer to the locally customary or necessary costs are missing.



Florian Witzemann  
Associate, Frankfurt  
T: +49 69 7941 1505  
fwitzemann@mayerbrown.com

## Zur Abrechnung von Betriebskosten im Falle einer Mietminderung

BGH, Urteil vom 13. April 2011 – VIII ZR 223/10

**Im Jahr 2005 hatte der BGH entschieden, dass als Bemessungsgrundlage für eine Mietminderung die Bruttomiete, also die Miete und die Vorauszahlungen oder die Pauschale für Betriebskosten heranzuziehen ist. Unklar war seither, wie die Mietminderung im Einzelnen zu berechnen ist. Der BGH hat sich nun mit dieser Fragestellung beschäftigt und dabei wertvolle Hinweise für den praktischen Umgang mit Mietminderungen gegeben**

### LEITSATZ

Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung

### SACHVERHALT

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung, für die sie einen monatlichen Mietzins in Höhe von 304 Euro schuldet. Davon entfielen 250,53 Euro auf die Nettokaltmiete und 53,47 Euro auf die Betriebskostenvorauszahlung. Aufgrund von Mängeln der Wohnung minderte die Beklagte die Miete in den Monaten August 2005 bis Februar 2006 jeweils um 64 Euro und von März bis Juni 2006 um monatlich 104 Euro. Die Klägerin und Vermieterin rechnete den Minderungsbetrag anteilig auf die Nettomiete und die Betriebskostenvorauszahlungen an. In den Betriebskostenabrechnungen brachte die Klägerin nur die entsprechend der Minderung reduzierten Vorauszahlungsbeträge in Ansatz und stellte diese zur Berechnung des Saldos dem Jahresbetrag der auf die Beklagte entfallenden Betriebskosten gegenüber.

## On the Settlement of Operating Costs in the Case of a Rent Reduction

BGH, Decision of April 13, 2011 – VIII ZR 223/10

**The German Federal Court of Justice (BGH) decided in 2005 that the gross rent, i.e. the rent and prepayments or lump-sum amount for operating costs, is to be used as the assessment basis for a rent reduction. Since then, it was unclear, how the rent reduction is to be calculated in detail. The BGH has now addressed this question and provided valuable advice for dealing with rent reductions in practice.**

### HEAD NOTE

On taking a rent reduction into account in the annual operating costs settlement

### FACTS

The defendant was tenant of an apartment for which she owed a monthly rent of EUR 304. Of this amount, EUR 250.53 was attributable to the net cold rent and EUR 53.47 to the operating costs prepayment. Due to defects of the apartment, the defendant reduced the rent during the months from August 2005 to February 2006 by EUR 64 per month and from March to June 2006 by EUR 104 per month. The plaintiff and landlord credited the reduction amount on a pro-rata basis to the net rent and the operating costs prepayment. In the operating costs settlements of account, the plaintiff took only the prepayment amounts that were reduced corresponding to the rent reduction into account and credited these towards the annual amount of the operating costs allocable to the defendant when calculating the balance.

## INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Seit dem Jahre 2005 ist entschieden, dass als Bemessungsgrundlage für eine Mietminderung die Bruttomiete heranzuziehen ist (vgl. BGH-Urteil vom 20. Juli 2005, VIII ZR 374/04). Unklar war seither, wie die Mietminderung im Einzelnen zu berechnen ist, insbesondere ob und inwiefern der Minderungsbetrag auf eine Vorauszahlung angerechnet werden muss und wie im Rahmen einer Abrechnung über die Betriebskosten der Saldo zu ermitteln ist. In seinem Urteil vom 13. April 2011 (AZ.: VIII ZR 223/10) stellt der BGH nun klar, dass aus der oben genannten Entscheidung aus dem Jahre 2005 nicht – wie vielfach vertreten – folge, dass ein Minderungsbetrag anteilig sowohl auf die Nettomiete als auch auf Betriebskostenzahlungen anzurechnen sei. Demgemäß obliegt es dem Vermieter (vorbehaltlich einer ausdrücklichen Tilgungsbestimmung des Mieters), ob er einen Minderungsbetrag ausschließlich bei der Nettomiete verbucht oder auch auf Zahlungen für Betriebskosten anrechnet. Vor diesem Hintergrund hat der BGH die oben aufgeführte Berechnungsmethode für fehlerhaft erklärt. Denn im Falle einer anteiligen Anrechnung der Minderung auf die Betriebskostenvorauszahlungen sei auch der Jahresbetrag der geschuldeten Betriebskosten entsprechend zu reduzieren. In dem zugrundeliegenden Fall stellte aber die Vermieterin die anteilig geminderten Vorauszahlungsbeiträge der ungeminderten Betriebskostenabrechnung gegenüber. Richtigerweise hätte die Vermieterin auch den Jahresbeitrag der geschuldeten Betriebskosten entsprechend reduzieren müssen.

Der BGH stellt weiterhin klar, dass es eines solchen Vorgehens aber gar nicht bedürfe. Denn eine etwaige Nachforderung sei am einfachsten zu berechnen, wenn die vom Mieter in einem Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von diesem geschuldeten Gesamtjahresmiete gegenübergestellt werde. Letzterer Betrag ergebe sich aus dem Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des gerechtfertigten Minderungsbetrages.

## CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

It has been decided since 2005 that the gross rent is to be used as the basis of assessment for a rent reduction (cf. BGH decision of 20 July 2005, VIII ZR 374/04). It was unclear since then, how the rent reduction is to be calculated in detail and particularly whether and how the reduction amount has to be credited towards a prepayment and how the balance is to be determined in a settlement of account of the operating costs. In its decision of 13 April 2011 (case no.: VIII ZR 223/10), the BGH now makes it clear that it could not be derived from the above decision from 2005 that – as many believe – a rent reduction amount was to be credited on a pro-rata basis both to the net rent and to the operating costs prepayment. Accordingly, it is up to the landlord (subject to an explicit repayment determination by the tenant), whether he books a reduction amount exclusively against the net rent or whether he also credits it against the operating costs. Before this background, the BGH declared the aforementioned calculation method to be incorrect. Because in the case of a pro-rata credit of the rent reduction against the operating costs prepayments, the annual amount of the operating costs owed also had to be reduced correspondingly. In the underlying case, however, the landlord credited the proportionately reduced prepayment amounts against the unreduced operating costs settlement of account. To be correct, the landlord would also have had to reduce the annual amount of the operating costs owed accordingly.

The BGH furthermore makes it clear that this method was not necessary in the first place. Because any claim for subsequent payment could be calculated most easily, if the total payments made by the tenant in a settlement year were credited against the total annual rent owed by him. The latter amount resulted from the annual amount of the net rent plus the settled operating costs minus the justified reduction amount.

#### BEISPIEL:

	Jährliche Nettomiete	Jährliche Betriebskosten	Abzüglich Minderung	Summe
Vereinbart/ Geleistet	6.000 EUR	1.200 EUR (Vorauszahlung)	600 EUR	6.600 EUR
Geschuldet	6.000 EUR	1.400 EUR (Abrechnung)	600 EUR	6.800 EUR
Ergebnis				Nachzahlung: 200 EUR

#### EXAMPLE:

	Annual net rent	Annual operating costs	Minus reduction	Total
Agreed/paid	EUR 6,000	EUR 1,200 (prepayment)	EUR 600	EUR 6,600
Owed	EUR 6,000	EUR 1,400 (settlement)	EUR 600	EUR 6,800
Result				Subsequent payment: EUR 200

Diese Berechnungsmethode führt nach Auffassung des BGH in jedem Falle zum richtigen Ergebnis. Dem wird teilweise mit dem Argument entgegengetreten, dass unklar sei, wie zu verfahren ist, wenn eine prozentuale Minderungsquote geltend gemacht wird. Nach teilweise vertretener Auffassung bestünde im Falle einer anteiligen Berücksichtigung bei den Betriebskostenzahlungen hier regelmäßig die Problematik, dass der endgültige Minderungsbetrag erst nach der Abrechnung über die Betriebskosten ermittelt werden kann. Hierzu hat der BGH keine Ausführungen gemacht, da diese Frage letztlich auch nicht zu entscheiden war. Allerdings gibt es gute Argumente für die Ansicht, dass die Berechnung des Minderungsbetrages nur aus dem Teil der Bruttomiete erfolgt, der in Form von Nettomiete und den Vorauszahlungen oder der Pauschale für Nebenkosten für den fraglichen Zeitraum zu entrichten ist.

#### AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Die Entscheidung ist zwar im Wohnraummietrecht ergangen, es spricht aber vieles dafür, dass sie auch auf das Gewerberaummietrecht übertragen werden kann. Der BGH sieht keine zwingenden Gründe, den Minderungsbetrag anteilig auf die Nettomiete und die Betriebskostenvorauszahlungen anzurechnen. Im Falle eines solchen Vorgehens muss die geminderte Betriebskostenvorauszahlung der geminderten Abrechnung gegenübergestellt werden. Letztlich

According to the BGH's opinion, this calculation method leads to the correct result in any case. This is sometimes countered with the argument that it was unclear how to proceed, if a reduction quota is asserted in the form of a percentage. Some believe that if it was taken into account for purposes of the operating costs on a pro-rata basis, the problem would regularly arise that the final reduction amount could be determined only after the settlement of account of the operating costs had been prepared. The BGH did not comment in this regard, since this question did not have to be answered. However, there are good arguments supporting the opinion that the calculation of the reduction amount occurs only based on the part of the gross rent, which has to be paid in the form of net rent and the prepayments or lump sum for incidental costs for the period in question.

#### IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

Even though the decision was made in the area of residential leasing law, a lot suggests that it can also be applied to commercial leasing law. The BGH does not see any compelling reasons to credit the reduction amount proportionately to the net rent and the operating costs prepayments. If this method is used, the reduced operating costs prepayment must be credited against the reduced settlement amount.



wird der Mieter rechnerisch so gestellt, als hätte er die vereinbarten Vorauszahlungen in voller Höhe geleistet. Aus Gründen der Praktikabilität und der Übersichtlichkeit empfiehlt es sich aber, den Minderungsbetrag ausschließlich bei der Nettomiete zu verbuchen. Dann können die Betriebskosten ohne Berücksichtigung der Minderung abgerechnet werden. Dies gilt natürlich nur, sofern der Mieter keine ausdrückliche Tilgungsbestimmung getroffen hat und der Minderungsbetrag nicht höher ist als die Nettomiete. In diesem Fall erfasst die Minderung notwendigerweise auch Zahlungen für Nebenkosten.

Eventually, the tenant is placed in a position on a calculatory basis as if he had paid the full amount of the agreed prepayments. For reasons of practicability, however, it is advisable to book the reduction amount only under the net rent. The operating costs can then be settled without taking the reduction into account. This applies only, however, if the tenant did not stipulate an explicit repayment determination and if the reduction amount does not exceed the net rent. In this case the reduction necessarily also includes payments for incidental costs.



Matthias J. Meckert  
Partner, Frankfurt  
T: +49 69 7941 1761  
mjmeckert@mayerbrown.com

Umschreibung der Vollstreckungsklausel: Rückkehr zur alten, einfachen Praxis?

BGH, Beschluss vom 29. Juni 2011  
– VII ZB 89/10

**Mit dem Urteil des XI. Zivilsenats vom 30. März 2010 hatte der BGH die Abtretung der Grundschuld über das Verfahren der Umschreibung der Vollstreckungsklausel erschwert. Der für Zwangsvollstreckung zuständige VII. Senat hat nunmehr die Erforderlichkeit des Nachweises des Eintritts des Neugläubigers in den Sicherungsweg in öffentlicher Form beseitigt und den “status quo ante” (fast) wieder hergestellt.**

#### LEITSATZ

1. Der Notar hat im Klauselerteilungsverfahren grundsätzlich vom Wortlaut der Urkunde auszugehen. Eine Vollstreckungsbedingung i.S.d. § 726 Abs. 1 ZPO kann er nicht aus einer Interessenabwägung herleiten, wenn sie nicht in der Urkunde angelegt ist.
2. Der Notar hat die Vollstreckungsklausel umzuschreiben, wenn ihm die Rechtsnachfolge in die Ansprüche in öffentlicher Form nachgewiesen ist.

#### SACHVERHALT

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Darlehensfinanzierung eines Grundstückes bestellte der Schuldner im Jahre 2000 eine Briefgrundschuld mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie persönlicher Haftung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Bereits im gleichen Jahr trat die finanzierende Bank einen erst-rangigen Teilbetrag der Grundschuld sowie ihr zustehende Ansprüche aus der Übernahme der persönlichen Haftung in entsprechender Höhe an die Antragstellerin ab. Diese Abtretung wurde am 18. März 2010 in das Grund-

Amending the Enforcement Provision of Land Charges: Return to the Old, Simple Practice?

BGH, Ruling of June 29, 2011  
– VII ZB 89/10

**By decision of the XI. Civil Senate of March 30, 2010, the German Federal Court of Justice (BGH) had made the assignment of the land charge more difficult by changing the prerequisites for amending the enforcement provision. The VII. Senate, which is responsible for compulsory enforcement, has now abolished the requirement of documenting the accession of the new creditor to the security purpose agreement in a public form and (almost) reinstated the “*status quo ante*”.**

#### HEAD NOTE

1. In the procedure for the issuance of the enforcement provision, the notary generally has to act in accordance with the wording of the deed. He cannot derive an execution condition in the sense of Section 726 paragraph 1 of the German Civil Procedure Act (ZPO) from a weighing of interests, if it is not provided for in the deed.
2. The notary has to rewrite the enforcement provision, if the legal succession to the claims is documented in a public form.

#### FACTS

In connection with the acquisition and loan financing of real property, the debtor established a certificated land charge in 2000 with *in-rem* submission under immediate enforcement as well as personal liability with submission under immediate enforcement. Already during the same year, the financing bank assigned a first-ranking partial amount of the land charge as well as

buch eingetragen. Die Antragstellerin hat beim zuständigen Notar beantragt, ihr eine Teilausfertigung der notariellen Urkunde zu fertigen und die Vollstreckungsklausel auf sie als Rechtsnachfolgerin umzuschreiben. Hierzu legte sie den Grundbuchauszug, die vollstreckbare Ausfertigung, eine öffentlich beglaubigte Abtretungserklärung und eine einfache Kopie des Kreditvertrages aus dem Jahre 2000 vor. Der Notar hat den Antrag abgelehnt.

#### INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Der VII. Zivilsenat hat entschieden, der Antragstellerin die begehrte Vollstreckungsklausel in dinglicher als auch in persönlicher Hinsicht gegen den Schuldner zu erteilen. Ausdrücklich in Abweichung der Rechtsprechung des XI. Zivilsenats sieht der erkennende Senat keine Veranlassung, im Klauselerteilungsverfahren den Eintritt des neuen Gläubigers in den Sicherungsvertrag zu prüfen.

Rechtsnachfolger des Gläubigers im Sinne des § 727 ZPO sei derjenige, der an Stelle des im Titel genannten Gläubigers den nach dem Titel zu vollstreckenden Anspruch erworben hat, d. h. der Abtretungsempfänger von Grundschuld und persönlicher Haftungserklärung. Die Unterwerfungserklärung selbst bedarf keiner (rechtsgeschäftlichen) Überleitung auf den Gläubiger, sondern geht kraft gesetzlicher Anordnung über. Dementsprechend könne die Rechtsnachfolge hinsichtlich der Unterwerfungserklärung nicht vom Eintritt in den Sicherungszweck abhängig sein.

Selbst wenn man den Eintritt in den Sicherungszweck als Vollstreckungsbedingung i.S.d. § 726 Abs. 1 ZPO betrachte, ist ein solcher in der Urkunde meist nicht angelegt und kann vom Notar nicht allein aus einer Interessenabwägung hergeleitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Klauselerteilungsverfahren lediglich die formelle Vollstreckungsfähigkeit, nicht materiell-rechtliche Fragen behandelt. Der Schuldner (aber auch der Gläubiger) sei dadurch auch nicht schutzlos gestellt, denn ihm steht für eine materiell-rechtliche Prüfung die Klage nach § 768 ZPO offen. Dort stehen den Beteiligten auch sämtliche Beweismittel der ZPO und überhaupt eine Entscheidung durch einen Richter offen, während das Klauselverfahren beweismittelschränkt ist und durch den Notar betrieben wird.

claims to which it was entitled based on the assumption of the personal liability for a corresponding amount to the applicant. This assignment was registered in the land register on 18 March 2010. The applicant had applied for the preparation of a partial copy of the notarial deed for it and its rewriting to itself as legal successor with the responsible notary. For this purpose, it submitted the land register excerpt, the enforceable copy, a publicly-certified declaration of assignment, and ordinary copy of the loan agreement from 2000. The notary has rejected the application.

#### CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The VII. Civil Senate has decided to issue the requested enforcement provision in an *in-rem* and in a personal respect against the debtor. In express deviation from the case law of the XI. Civil Senate, the deciding Senate does not see any reason to examine the accession of the new creditor to the security purpose agreement (*Sicherungszweckerklärung*) in the proceedings for the issuance of the execution clause.

Legal successor of the creditor in the sense of Section 727 ZPO was whoever had acquired the claim to be executed according to the deed instead of the creditor named in the deed, i.e. the assignee of the land charge and of the declaration of personal liability. The declaration of submission itself does not require any transfer (by legal transaction) to the creditor, but passes by action of law. Accordingly, the legal succession in respect to the declaration of subjugation could not be contingent upon the accession to the security purpose agreement.

Even if one considered the accession to the security purpose a condition for execution in the sense of Section 726 paragraph 1 ZPO, it is often not provided for in the deed and cannot be derived by the notary solely from a weighing of interests. It must be noted here that the proceedings for the issuance of the enforcement provision merely deal with the formal ability to execute and do not address questions of substantive law. The debtor (but also the creditor) was not left without protection, because the action pursuant to Section 768 ZPO was available to him for a review of substantive law. There, the entire evidence available under the ZPO and a decision by a judge are open to the participants, while the proceedings for the issuance of the enforcement provision are restricted in respect to evidence and are handled by the notary.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Das Urteil des XI. Zivilsenats des BGH ist (vor allem in seiner „weiten“ Auslegung für die Praxis wie dargestellt in den Handreichungen an die Notare durch das Deutsche Notarinstitut; DNotI-Report 11/2010) zu Recht kritisiert worden. Diverse Gerichte hatten der Kritik folgend schon einschränkend geurteilt und nun hat auch der VII. Zivilsenat eine klare, ablehnende Stellungnahme abgegeben. Durch die fehlende Anrufung des Großen Senats, wie bei divergierenden Senatsauffassungen eigentlich üblich, bleibt noch eine gewisse Unsicherheit für den vollstreckenden Gläubiger, ob seine Sache je nach Fallgestaltung beim für Zwangsvollstreckung zuständigen VII. Senat oder beim sog. „Bankensenat“ (XI.) entschieden wird.

Der Entscheidung und ihrer Begründung ist zu zustimmen – die Vorgängerentscheidung des Bankensenats griff rechtsfortbildend an einer dogmatisch und systematisch falschen Stelle ein. Materiell-rechtliche, kontradiktorische Fragen haben im notariellen Klauselverfahren nichts verloren.

Diese neue Entscheidung beendet auch die notarielle Praxis, auch bei der vom Schuldner gewünschten Refinanzierung den Eintritt in den Sicherungszweck in öffentlicher Form nachweisen zu müssen. Auch die Grundschuldabtretung, z. B. bei Darlehensverkäufen, einschließlich der Umschreibung der Vollstreckungsklausel wird nun wieder einfacher und kostengünstiger möglich sein. Soweit nicht sowieso bereits in der Dokumentation des Erwerbs der Darlehensforderung enthalten, kann sich der Abtretungsempfänger sicherheitshalber ein Recht einräumen lassen, vom Zedenten die Mitwirkung an förmlichen Übertragungsakten etc. verlangen zu dürfen - falls die Rechtsprechung sich wieder drehen sollte.

## IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

The decision of the XI. Civil Senate of the BGH has been rightly criticized (primarily in respect to its “wide” interpretation for practice, as shown in the circulars to the notaries by the German Notary Institute (*Deutsches Notarinstitut*); DNotI-Report 11/2010). Various courts have already decided with restraint following the criticism and now the VII. Civil Senate has also issued a clear, rejecting statement. Since the Large Senate was not called upon, as is usually the case when opinions between Senates differ, some uncertainty for the executing creditor remains, whether depending on the structure of the case, his case will be decided by the VII. Senate, which is responsible for compulsory execution, or by the so-called “banking senate” (XI.).

The decision and its substantiations are to be agreed with; the previous decision of the banking senate interfered in further developing the law at the dogmatically and systematically wrong place. There is no room for contradictory question of substantive law in notarial proceedings for the issuance of enforcement provisions.

The new decision will end the notarial practice of, *inter alia*, having to prove the accession to the security purpose agreement in a public form even in the case of a refinancing desired by the debtor. The assignment of land charges e.g. by setting the loan including the rewriting of the enforcement provision will now be possible again in a much simpler and cost-effective manner. To the extent not already contained in the documentation of the acquisition of the loan receivable, the assignee can have the right to be able to demand the assignor’s cooperation in formal transfer acts etc. granted to him for reasons of precaution, should the case law change again.





Susan Köhler  
Associate, Frankfurt  
T: +49 69 7941 1591  
skoehler@mayerbrown.com

## Überblick Grunderwerbsteuersätze

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand der Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern geben. Soweit konkrete Informationen und Hinweise auf eine Veränderung des Grunderwerbsteuersatzes in einem Bundesland bestehen, wurde dies entsprechend vermerkt. Änderungen seit der letzten Ausgabe im Sommer 2011 sind in **fett hervorgehoben**.

## Overview Real Estate Transfer Tax Rates

The following table provides an overview of the current status of the real estate transfer tax rates in the individual federal states. To the extent that specific information and indications regarding a change of the real estate transfer tax exist in a state, this was noted accordingly. Changes since the last issue in summer 2011 are marked in **bold**.

Baden-Württemberg	3,5 %	(Anhebung auf 5 % <b>ab 1. Oktober 2011 geplant</b> )
Bayern	3,5 %	
Berlin	4,5 %	
Brandenburg	5,0 %	
Bremen	4,5 %	
Hamburg	4,5 %	
Hessen	3,5 %	
Mecklenburg-Vorpommern	3,5 %	
Niedersachsen	4,5 %	
Nordrhein-Westfalen	3,5 %	( <b>Anhebung auf 5 % ab 1. Oktober 2011</b> )
Rheinland-Pfalz	3,5 %	(Anhebung auf 5 % <b>ab 1. März 2012 geplant</b> )
Saarland	4,0 %	( <b>Anhebung auf 4,5 % ab 1. Januar 2012 und auf 5 % ab 1. Januar 2013 in der Diskussion</b> )
Sachsen	3,5 %	
Sachsen-Anhalt	4,5 %	
Schleswig-Holstein	3,5 %	(5 % ab 1. Januar 2012)
Thüringen	5,0 %	

Baden-Württemberg	3.5%	(increase to 5% <b>planned as from October 1, 2011</b> )
Bavaria	3.5%	
Berlin	4.5%	
Brandenburg	5.0%	
Bremen	4.5%	
Hamburg	4.5%	
Hessen	3.5%	
Mecklenburg-Western Pomerania	3.5%	
Lower Saxony	4.5%	
North Rhine Westphalia	3.5%	( <b>increase to 5% as from October 1, 2011</b> )
Rhineland-Palatinate	3.5%	(increase to 5% <b>planned as from March 1, 2012</b> )
Saarland	4.0%	( <b>increase to 4.5% as from January 1, 2012 and to 5% as from January 1, 2013 being discussed</b> )
Saxony	3.5%	
Saxony-Anhalt	4.5%	
Schleswig-Holstein	3.5%	(5% as from January 1, 2012)
Thuringia	5.0%	

ELMAR GÜNTHER, MAÎTRE EN DROIT  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Elmar Günther berät nationale und internationale Investoren und Banken bei ihren Immobilien-Investitionen in Deutschland. Sein Beratungsschwerpunkt liegt in den Bereichen Immobilientransaktionen und Immobilienfinanzierung.

MIRJA ELTZSCHIG, LL.M., MAÎTRISE EN DROIT  
ASSOCIATE, KÖLN

Mirja Eltzschig berät in- und ausländische Investoren in allen immobilienrechtlichen Fragestellungen, bei Vertragsgestaltungen, Portfolio Transaktionen, Due Diligence, und im gewerblichen Mietrecht. Ebenfalls berät sie Mandanten im gesellschaftsrechtlichen Bereich, insbesondere bei Unternehmens-transaktionen.

FRANK DAVID ENDEBROCK  
PARTNER, FRANKFURT

Frank David Endebrock berät Mandanten im Bereich Immobilienrecht, gewerbliche Miete und Prozessführung. Weiterhin berät er internationale Immobilieninvestoren im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilienportfolios. Zu seinen Mandanten zählt u. a. eine deutsche Versicherungsgruppe, für die er im Bereich Immobilieninvestitionen im europäischen In- und Ausland tätig ist.

FLORIAN WITZEMANN  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Florian Witzemann ist ein Associate in der Immobilienrechtspraxis des Frankfurter Büros. Er berät Investoren im Immobilientransaktionsgeschäft zu Fragen des gewerblichen Mietrechts, Vertragsgestaltungen und Due Diligence. Florian Witzemann verstärkt seit 2010 das Team bei Mayer Brown.

ELMAR GÜNTHER, MAÎTRE EN DROIT  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Elmar Günther advises national and international investors and banks in their investments in German real estate. He advises on real estate transactions and on real estate finance.

MIRJA ELTZSCHIG, LL.M., MAÎTRISE EN DROIT  
ASSOCIATE, COLOGNE

Mirja Eltzschig advises national and international investors on all aspects of real estate law, including negotiating contracts, advising on portfolio transactions, due diligence, and commercial tenancy law. Furthermore, she advises clients on corporate law, especially on M&A transactions.

FRANK DAVID ENDEBROCK  
PARTNER, FRANKFURT

Frank David Endebrock concentrates his practice on real estate transactions, commercial leases, and litigation. He advises domestic and foreign investors in all matters related to real estate, due diligence, and portfolio transactions. Another of his practice areas is advising regulated domestic investors in foreign investments. Frank is also frequently retained by the Federal State of Hessen for court representation.

FLORIAN WITZEMANN  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Florian Witzemann is an associate in the Real Estate practice of the Frankfurt office. He advises investors on real estate transactions, including commercial tenancy law, drafting contracts and due diligence. Florian joined Mayer Brown in 2010. In addition to his native German, he speaks English.

MATTHIAS J. MECKERT  
PARTNER, FRANKFURT

Matthias Meckert berät Investoren und Banken bei ihren (meist grenzüberschreitenden) Investitionen in deutsche Immobilien. Er verfügt über langjährige Erfahrung mit unterschiedlichen Typen von Immobilieninvestments (direkt und indirekt, sale-and-lease-back etc.) und Immobilienfinanzierungsstrukturen. Zudem bietet er umfassende Strategien zur Restrukturierung von Immobiliendarlehen einschließlich CMBS-Strukturen, sowie zu Immobilien in der Krise.

SUSAN KÖHLER  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Susan Köhler berät nationale und internationale Unternehmen mit besonderem Schwerpunkt auf steuerlichen Aspekten im Bereich von gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen, Verbriefungen und Private Equity.

MATTHIAS J. MECKERT  
PARTNER, FRANKFURT

Matthias Meckert advises investors and banks in their (mostly cross-border) investments in German real estate. He is respected for his thorough experience of various types of real estate investments (direct and indirect, sale-and-lease-back etc.) and of real estate finance structures. In addition, he provides comprehensive strategies on restructuring of real estate loans including CMBS structures, as well as on distressed real estate assets.

SUSAN KÖHLER  
ASSOCIATE, FRANKFURT

Susan Köhler advises national and international clients on all tax aspects related to corporate restructurings, securitizations and private equity transactions.

## About Mayer Brown

Mayer Brown is a global legal services organization advising clients across the Americas, Asia and Europe. Our presence in the world's leading markets enables us to offer clients access to local market knowledge combined with global reach.

We are noted for our commitment to client service and our ability to assist clients with their most complex and demanding legal and business challenges worldwide. We serve many of the world's largest companies, including a significant proportion of the Fortune 100, FTSE 100, DAX and Hang Seng Index companies and more than half of the world's largest banks. We provide legal services in areas such as banking and finance; corporate and securities; litigation and dispute resolution; antitrust and competition; US Supreme Court and appellate matters; employment and benefits; environmental; financial services regulatory & enforcement; government and global trade; intellectual property; real estate; tax; restructuring, bankruptcy and insolvency; and wealth management.

### OFFICE LOCATIONS

#### AMERICAS

- Charlotte
- Chicago
- Houston
- Los Angeles
- New York
- Palo Alto
- Washington DC

#### ASIA

- Bangkok
- Beijing
- Guangzhou
- Hanoi
- Ho Chi Minh City
- Hong Kong
- Shanghai
- Singapore

#### EUROPE

- Berlin
- Brussels
- Cologne
- Frankfurt
- London
- Paris

#### TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS

in association with Mayer Brown LLP

- São Paulo
- Rio de Janeiro

#### ALLIANCE LAW FIRM

- Spain (Ramón & Cajal)

Please visit [www.mayerbrown.com](http://www.mayerbrown.com) for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices.

Mayer Brown is a global legal services organization comprising legal practices that are separate entities (the Mayer Brown Practices). The Mayer Brown Practices are: Mayer Brown LLP, a limited liability partnership established in the United States; Mayer Brown International LLP, a limited liability partnership incorporated in England and Wales; Mayer Brown JSM, a Hong Kong partnership, and its associated entities in Asia; and Tauil & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. "Mayer Brown" and the Mayer Brown logo are the trademarks of the Mayer Brown Practices in their respective jurisdictions.

This publication provides information and comments on legal issues and developments of interest to our clients and friends. The foregoing is not a comprehensive treatment of the subject matter covered and is not intended to provide legal advice. Readers should seek legal advice before taking any action with respect to the matters discussed herein.

© 2011. The Mayer Brown Practices. All rights reserved.