

Real Estate

Aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung *Recent Developments and Decisions*

- 2 Nichtige Baugenehmigung für ein Hochhaus wegen nichtiger Befreiung
Void Construction Permit for a High-Rise Building Due To Void Exemption
- 5 Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen
Adjustment of Operating Costs Prepayments
- 8 Fehlender Vertretungshinweis bei GbR als Mieter – der „i.V.“-Zusatz
entscheidet über vorzeitige Kündbarkeit
Missing Indication of Representation in the Case of a German Civil-Law
Partnership (GbR) as Lessee – the Addition “on Behalf of” (“i.V.”) is Decisive
for the Ability to Terminate Prematurely
- 11 Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Mieters wegen irrtümlich
durchgeführter Schönheitsreparaturen
Statutory Limitation Period for Lessee Compensation Claims Because of
Mistakenly Conducted Touch-Up Repairs
- 14 Unwirksamkeit einer auf Übernahme von „Center-Management“-Kosten
gerichteten Betriebskostenklausel im Gewerberaummietrecht
Ineffectiveness of an Operating Costs Clause Aimed at Taking Over
“Center Management” Costs in Commercial Leasing Law
- 16 Überblick Grunderwerbsteuersätze
Overview Real Estate Transfer Tax Rates



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

Nichtige Baugenehmigung für ein Hochhaus wegen nichtiger Befreiung

VG Frankfurt, Urteil vom 16. Mai 2011 – 8 K 3785/10.F

Allgemein und insbesondere bei Baugenehmigungen für genehmigte Bestandsgebäude können alte Baugenehmigungen im Rahmen von Widersprüchen oder Klagen des Nachbarn einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden. Kommt das Gericht – wie das Verwaltungsgericht Frankfurt – hierbei zu dem Schluss, eine Baugenehmigung sei nicht nur rechtswidrig sondern nichtig, kann dies nicht nur geplante Umbauten oder Änderungen verhindern sondern den gesamten Bestand als sogenannten „Schwarzbau“ klassifizieren mit weitreichenden Folgen.

LEITSATZ

Eine Befreiung für ein 22-geschossiges Hochhaus von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 für eine GFZ von 8,5 und von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für eine GRZ von 0,83 und damit für 18 oder 19 Geschosse ist nichtig, denn sie sprengt eklatant den Rahmen dessen, was einer Befreiung zugänglich ist, und ist ein offensichtlicher Akt reiner Willkür. Hochhäuser setzen aufgrund ihrer mannigfaltigen gravierenden Auswirkungen generell einen „passgenauen“ Bebauungsplan voraus. Die auf der nichtigen Befreiung fußende Baugenehmigung ist ebenfalls nichtig.

SACHVERHALT

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus den frühen 70er Jahren beabsichtigte der Eigentümer eines (momentan leer stehenden) 21-geschossigen Bürohochhauses 2008 diverse Umbau- und Erweiterungsarbeiten.

Void Construction Permit for a High-Rise Building Due To Void Exemption

VG Frankfurt, Decision of May 16, 2011 – 8 K 3785/10.F

Generally, and particularly in the case of approved construction permits for permitted existing buildings, old construction permits may be subject to review in connection with a neighbor's objections or legal actions. If the court – like the Administrative Court of Frankfurt – comes to the conclusion that a construction permit was not only unlawful, but even void, this may not only preclude planned reconstruction work or modifications, but lead to a classification of the entire existing building as illegal construction with far-reaching consequences.

HEAD NOTE

An exemption granted for a 22 story high-rise building from the floor space ratio (GFZ) stipulated in the development plan of 2.0 for a GFZ of 8.5 and from the stipulated site coverage index (GRZ) of 0.6 for a GRZ of 0.83 and thus for 18 or 19 floors is void, because it blatantly goes beyond what is eligible for exemption and obviously constitutes a purely arbitrary act. Due to their numerous severe effects, high-rise buildings require an “accurately fitting” development plan. The construction permit based on the void exemption is also void.

FACTS

Within the area covered by a development plan from the early 1970ies, the owner of a (presently vacant) 21 floor high-rise office building intended to carry out various remodeling and expansion work in 2008. The development plan provided for a restriction of

Der Bebauungsplan sah eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,0 vor. Die Grundflächenzahl bestimmt wieviel Quadratmeter Fläche mit Bauwerken überbaut werden darf pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die Geschossflächenzahl bestimmt pro Quadratmeter das Verhältnis der Gesamtfläche in Vollgeschossen zur Gesamtgrundstücksfläche. Bereits bei Errichtung 1974 war die Baugenehmigung mit einer Befreiung von den Festsetzungen auf eine GRZ von 0,71 und einer GFZ von 7,06 erteilt worden. Für die Erweiterungen 2008 beantragte und erhielt der Eigentümer eine Baugenehmigung sowie eine Befreiung unter anderem von Festsetzungen des Bebauungsplans auf eine GRZ von 0,83 und eine GFZ von 8,5. Ein Grundstücksnachbar ging hiergegen per Widerspruch vor und erhob nach Zurückweisung des Widerspruchs mangels eines nachbarrechtlichen Abwehrrechts Klage.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Das Verwaltungsgericht bejaht die Verletzung des Nachbarn in seinen Rechten wegen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Den Verstoß stützt es einerseits darauf, dass die Umbauten eine der Wände des Nachbarn dauerhaft nicht mehr zur Anbringung eines genehmigten Videobords genutzt werden könne. Vor allem läge ein Verstoß aber darin begründet, dass der Befreiungsbescheid nichtig sei. Die Nichtigkeit setzt einen besonders schwerwiegenden Fehler voraus wie z. B. einen eklatanten Missbrauch des Instruments der Befreiung, der sich als reine Willkür darstellt und sich einem verständigen unvoreingenommene Betrachter geradezu aufdrängen muss. Eine Befreiung solle nur vertretbare Abweichungen vom Bebauungsplan ermöglichen, ohne tragende Planungskonzepte zu verletzen. Dies sieht das Gericht hier aufgrund der Überschreitung der GFZ-Festsetzungen im Bebauungsplan um ein Vielfaches als gegeben. Denn für die Beurteilung sei nicht auf die Differenz zu der Befreiung von 1974 abzustellen, sondern auf die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplan. Die Befreiung 1974 ist nämlich nach Auffassung des Gerichts aus denselben Gründen schon nichtig. Mangels einer wirksamen Befreiung ist auch die für die Erweiterungsarbeiten erteilte Baugenehmigung nichtig. Darüber hinaus bewirkt laut dem Verwaltungsgericht die Nichtigkeit der Befreiung 1974 auch die Nichtigkeit der Baugenehmigung zur Errichtung des bestehenden Gebäudes.

the extent of usage through construction by stipulating a site coverage index (GRZ) of 0.6 and a floor space ratio (GFZ) of 2.0. The site coverage index determines, how many square meters of a real property's area may be covered by buildings for each square meter of overall real property area, while the floor space ratio determines for each square meter the ratio of total area in full floors to the total real property area. Already at the time of construction in 1974, the construction permit had been issued with an exemption from the stipulations for a GRZ of 0.71 and a GFZ of 7.06. For the 2008 expansion, the owner applied for and received a construction permit as well as an exemption from, inter alia, the stipulations of the development plan for a GRZ of 0.83 and a GFZ of 8.5. A neighbor of the real property filed an objection against this and, after the objection had been rejected in absence of any right granting protection of neighbor's rights, filed a legal action.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The administrative court affirmed an infringement upon the neighbor's rights because of a violation of the so-called duty of consideration of neighbor's interests (Rücksichtnahmegebot), since one the one side, one of the neighbor's walls could permanently no longer be used for mounting an approved video board. On the other side, however, the violation was primarily due to the fact that the exempting administrative order was void. The invalidity required a particularly severe error such as e.g. a blatant abuse of the instrument of exemption that turns out to be pure arbitrariness, which has to appear more than obvious to an understanding unbiased observer. An exemption is only meant to make reasonable deviations from the development plan possible without violating substantial planning concepts. The court deems this requirement fulfilled in the present case, because the GFZ stipulations of the development plan have been exceeded by a multiple, since it was not the difference to the 1974 exemption that was relevant for purposes of the assessment, but the deviations from the stipulations of the development plan. According to the court's opinion, the 1974 exemption is already void for the same reasons. In the absence of a valid exemption, the construction permit for the expansion work is also void. Furthermore, according to the administrative court, the invalidity of the 1974 exemption also causes the construction permit for the construction of the existing

Eine nichtige Baugenehmigung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen und kann daher auch keinen Bestandsschutz vermitteln. Damit handelt es sich bei dem Gebäude um einen sogenannten „Schwarzbau“, also ein ungenehmigtes (und hier sogar nicht genehmigungsfähiges) Bauwerk. Es bleibt abzuwarten, ob der hessische Verwaltungsgerichtshof im Rahmen einer eventuellen Berufung zu einer anderen Einschätzung oder bloßen Einstufung der Bescheide als rechtswidrig kommt.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Obwohl eine Baugenehmigung über Jahrzehnte auch seitens der Behörden niemals angegriffen wurde, kann eine gerichtliche Überprüfung anlässlich eines Nachbarwiderspruchs bezüglich eines späteren zuzusätzlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen. Auf das Wohlwollen der erlassenden Behörde oder bloßes „Stillhalten“ kann man sich als Eigentümer oder Erwerber nicht verlassen. Die Einordnung einer Befreiung oder Baugenehmigung als nichtig hat gravierende Folgen für einen Eigentümer. Zunächst kann er sich nicht mehr auf die Bestandskraft der Genehmigung berufen und sein Gebäude hat schlimmstenfalls keinen Bestandsschutz. Überdies ist sein Vertrauen trotz der Prüfung durch die Bauordnungsbehörde, trotz Einvernehmen der planenden Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und trotz Erteilung einer Genehmigung nicht geschützt. Staatshaftungsansprüche dürften mangels Vertrauensschutz und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in der Regel scheitern. Bei Bauvorhaben gerade im Bestand, der Ankaufsprüfung wie auch bei der laufenden Bestandsverwaltung sollte die planungsrechtliche Situation stets eingehend geprüft werden. Wenngleich im Ernstfall nur ein schwacher Trost sollte ein Käufer auf der üblichen Garantie in Ankaufverträgen hinsichtlich der Konformität mit öffentlichem Baurecht bestehen. Verkäufer sind wiederum gut beraten, wenn sie einem Interessenten umfassende Unterlagen zur bauplanungsrechtlichen Situation zur Prüfung vorlegen und den Käufer mit in die Verantwortung nehmen.

building to be void. A void construction permit does not have any legal effects whatsoever and cannot provide any protection for existing buildings. Accordingly, the building is an illegal construction, i.e. a building that has not been approved (and is not even eligible for approval in the present case). It remains to be seen, whether the Hessian Higher Administrative Court (VGH) comes to a different assessment or merely classifies the administrative orders as unlawful during potential appellate proceedings.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

Even though a construction permit has never been contested for decades, not even by the public authorities, a judicial review may occur in connection with a neighbor's objection concerning subsequent additional permit proceedings. As an owner or acquirer, one cannot rely on the benevolence of the issuing public authority or that it is merely "keeping quiet". The classification of an exemption or construction permit as void has grave consequences for an owner. First of all, he can no longer rely on the administrative finality of the permit and in the worst case, his building enjoys no grandfathering protection of continuance. Furthermore, his reliance is not protected in spite of the review of the project by the building authority, in spite of the agreement of the planning municipality during the construction permit proceedings, and in spite of the issuance of a public permit. Government liability claims should regularly fail since there is no protected reliance and since the project is not eligible for approval. In the case of construction projects, particularly in respect to existing buildings, the due diligence, and, in the case of continuing management of existing buildings, the situation under planning law should always be examined in detail. Even if it provides only little consolation if worst comes to worst, a buyer should insist on the usual guarantees in purchasing contracts regarding compliance with public building and planning law. Sellers, on the other side, are well advised to present extensive documentation concerning the public planning law situation to a prospective buyer for review in order to transfer or share the responsibility for the assessment.



Annika Bautz
Associate, Frankfurt
T: +49 69 7941 1761
abautz@mayerbrown.com

Anpassung von Betriebskosten- vorauszahlungen

BGH, Urteil vom 28. September
2011 – VIII ZR 294/10

Nicht selten besteht nach Erstellung der Betriebskostenabrechnung der Bedarf nach einer Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen, weil sich die vom Mieter gezahlten Vorauszahlungen als zu hoch oder zu niedrig erwiesen haben. Für den Bereich des Wohnraummietrechts sind die Anforderungen an eine solche Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung in § 560 Abs. 4 BGB geregelt.

Bislang durch die höchstrichterliche Rechtsprechung ungeklärt war hierbei die Frage, welche Kriterien bei einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen gelten sollen. In seinem Urteil vom 28. September 2011 hat sich der BGH nunmehr mit dieser Fragestellung beschäftigt.

LEITSATZ

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 Prozent auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.

SACHVERHALT

Zwischen den Parteien bestand ein Wohnraummietverhältnis. Mit Schreiben von März 2009 rechnete die Vermieterin die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2008 ab. Aus der Betriebskostenabrechnung ergab sich eine Nachforderung zugunsten der

Adjustment of Operating Costs Prepayments

BGH, Decision of September 28,
2011 – VIII ZR 294/10

After preparation of an operating costs statement quite often the need arises to adjust the operating costs prepayments, since the prepayments made by the lessee have turned out to be too high or too low. For the area of residential property leasing law, the requirements for such an adjustment of the operating costs prepayment are governed by Section 560 paragraph 4 of the German Civil Code (BGB).

So far, the question as to which criteria were to apply in the case of an adjustment of the operating costs prepayments had not been answered by high court case law. In its decision of September 28, 2011, the German Federal Court of Justice (BGH) has now addressed this question.

HEAD NOTE

The most recent operating costs statement is the basis for an adjustment of the prepayments, but does not prevent other circumstances from being taken into account, which have already occurred or will occur, and which will most likely affect the costs arising during the current year. However, there is no room for an “abstract” safety premium of 10 percent on the most recently invoiced operating costs.

FACTS

A residential property lease existed between the parties. By letter of March 2009, the lessor prepared a statement of the operating and heating costs for the year 2008. The operating costs statement showed an additional claim for the benefit of the lessor. Together with the operating costs statement,

Vermieterin. Gemeinsam mit der Betriebskostenabrechnung verlangte die Vermieterin zugleich eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen. Deren Höhe ermittelt sie, in dem sie den Nachforderungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung durch zwölf teilte und den sich ergebenden Betrag sowie einen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent den bisherigen Betriebskostenvorauszahlungen hinzurechnete. Die Mieter sind der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe des geforderten Sicherheitszuschlags in den Vorinstanzen mit Erfolg entgegengetreten. Der BGH bestätigte diese Entscheidungen.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Der BGH verweist in seiner Begründung darauf, dass entsprechend der Regelung in § 560 Abs. 4 BGB Betriebskostenvorauszahlungen nur auf eine angemessene Höhe angepasst werden könnten. Angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB sei eine Anpassung dann, wenn auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten im laufenden Abrechnungsjahr abgestellt werde.

Als Grundlage für die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen sei die letzte Betriebskostenabrechnung heranzuziehen. In der Regel sei demnach ein Zwölftel des vom Mieter geschuldeten Jahresbetrages der letzten Betriebskostenabrechnung als monatlicher Vorauszahlungsbetrag angemessen. Allerdings hindere die letzte Betriebskostenabrechnung nicht, auch andere – bereits eingetretene oder noch eintretende – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden, bei der Prognose über die Betriebskosten zu berücksichtigen. Insbesondere sei es auch zulässig, konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten in die Beurteilung der Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung einzubeziehen. Für einen abstrakten Sicherheitszuschlag von 10 Prozent, welcher nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerung einzelner Betriebskosten gerechtfertigt ist, sei indes kein Raum.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Mit der dargestellten Entscheidung hat der BGH für den Bereich des Wohnraummietrechts ausdrücklich klargestellt, ob und in welchem Umfang zukünftige Entwicklungen bei der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen berücksichtigungsfähig sind.

the lessor demanded an increase of the monthly operating costs prepayments. It determined their amount by dividing the amount claimed additionally under the operating costs statement by twelve and adding the result as well as a safety premium of 10 percent to the previous operating costs prepayment. In the prior instances, the lessees successfully objected to the increase of the operating costs prepayment in the amount of the demanded safety premium. The BGH upheld these decisions.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

In its reasons, the BGH referred to the fact that according to the rules in Section 560 paragraph 4 BGB, operating costs prepayments may be adjusted only to a reasonable amount. An adjustment was reasonable in the sense of Section 560 paragraph 4 BGB, if the operating costs that will most likely actually arise during the current accounting year were applied.

The most recent operating costs statement was to be used as the basis for the adjustment of the operating costs prepayments. Regularly, one twelfth of the annual amount of the most recent operating costs statement owed by the lessee was reasonable as a monthly prepayment amount. However, the most recent operating costs statement did not prevent other circumstances that have already occurred or will occur and which will most likely affect the costs arising during the current year from being taken into account in the forecast of the operating costs. In particular, it was permitted here to take the anticipated development of the future operating costs into account for purposes of assessing the adequacy of the operating costs prepayment. However, there was no room for an abstract safety premium of 10 percent, which is not justified through specific anticipated cost increases of individual operating costs.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

With the aforementioned decision, the BGH has made it explicitly clear for the area of residential property leasing law, whether and to what extent future development may be taken into account in the adjustment of operating costs prepayments. According to the principles developed by the BGH, the parties will have to pay close attention in the future, to what extent merely abstract or actually

Nach den vom BGH entwickelten Grundsätzen werden die Parteien zukünftig ein genaues Augenmerk darauf haben müssen, inwiefern es sich um bloß abstrakte oder tatsächlich konkret zu erwartende Entwicklungen der Betriebskosten handelt. Ist letzteres der Fall, so sind die Parteien berechtigt, diese Entwicklung im Rahmen der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen zu berücksichtigen. Hierbei gilt es –im Falle von Erhöhungen der Betriebskosten – die Betriebskostenvorauszahlungen nur im Verhältniss der betreffenden Betriebskosten zu den Betriebskosten insgesamt zu erhöhen. Von abstrakten Sicherheitszuschlägen ist dagegen abzusehen.

Für den Bereich des Gewerberaummietrechts ist die Situation insofern anders zu bewerten, als das gesetzliche Anpassungsrecht des § 560 Abs. 4 BGB keine Anwendung findet. Anders als im Wohnraummietrecht sind Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen im Gewerberaummietrecht demnach nur zulässig, wenn sie vertraglich vereinbart sind. Ist eine solche Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so stellt sich allerdings auch hier die Frage, ob die oben dargestellten Grundsätze des BGH auf den Bereich des Gewerberaummietrechts übertragen werden können. Im Ergebnis spricht einiges dafür. Es bleibt jedoch eine Entscheidung des für Gewerberaummietrecht zuständigen Senats des BGH abzuwarten.

specifically expected developments of the operating costs are at issue. If the latter is the case, the parties have the right to take these developments into account in connection with the adjustment of the operating costs prepayment. What is important here is that, in the case of an increase of operating costs, the operating costs prepayments are increased only in proportion of the ratio of the operating costs concerned to the overall operating costs. Abstract safety premiums, however, have to be avoided.

The situation must be assessed differently for the area of commercial property leasing law, as the statutory adjustment right under Section 560 paragraph 4 BGB does not apply. Unlike in the area of residential property leasing law, adjustments are permitted under commercial property leasing law only, if they are contractually agreed. If such an adjustment of the operating costs prepayment is agreed, the question also arises here, however, whether the principles of the BGH discussed above may be applied to the area of commercial property leasing law. Even though a lot speaks for this in the end, a decision of the BGH senate responsible for commercial property leasing law remains to be seen.



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

Fehlender Vertretungshinweis bei GbR als Mieter – der „i. V.“ – Zusatz entscheidet über vorzeitige Kündbarkeit

OLG Hamm, Urteil vom 16. Februar 2011 – 30 U 53/10

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm hat in einem Urteil vom 16. Februar 2011 entschieden, dass im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform für langjährige Mietverträge bei Unterzeichnung eines Einzelnen die gleichzeitige Vertretung anderer Gesellschafter schriftlich kenntlich gemacht werden muss. Da dies im entschiedenen Fall nach Ansicht des OLG nicht eingehalten war, konnte der ursprünglich auf eine 10jährige Laufzeit angelegte Mietvertrag vorzeitig gekündigt werden. Die Revision gegen das Urteil wurde zugelassen.

LEITSATZ

Vertretungszusatz erforderlich zur Einhaltung der Schriftform des Mietvertrages bei Unterzeichnung durch nur einen von mehreren GbR-Gesellschaftern

SACHVERHALT

In dem Rechtsstreit geht es um die Kündigung eines auf 10jährige Laufzeit lautenden Büromietvertrages über Räume, die eine an mehreren in und ausländischen Standorten vertretene Sozietät gemietet hatte. Die Sozietät ist in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet worden. Streitig ist der Mietvertrag der Sozietät über einen ihrer inländischen Standorte.

Den Mietvertrag hatte ein Mitgesellschafter der GbR unterschrieben. Dabei hat er einen Firmenstempel der Sozietät verwendet.

Missing Indication of Representation in the Case of a German Civil-Law Partnership (GbR) as Lessee – the Addition “on Behalf of” (“i.V.”) is Decisive for the Ability to Terminate Prematurely

OLG Hamm, Decision of February 16 2011 – 30 U 53/10

The (Upper State) Higher Regional Court (OLG) of Hamm has ruled in a decision of 16 February 2011 that in respect to observing the statutorily prescribed written form for lease agreements running over several years, the simultaneous representation of other partners must be disclosed in writing in the case of a single signatory. Since this had not been observed in the case at hand, according to the opinion of the OLG, the lease agreement, which had originally been concluded for a fixed term of 10 years, could be terminated prematurely. The appeal against the decision on questions of law was permitted.

HEAD NOTE

Addition identifying the representation necessary to observe the written form of the lease agreement, if signed by only one of several partners of a German civil-law partnership (GbR).

FACTS

The legal dispute deals with the termination of an office lease agreement concluded for a period of 10 years over premises leased by a firm with subsidiaries at several domestic locations and abroad. The partnership was established in the legal form of a German civil-law partnership (GbR). The lease agreement of the law firm for one of its domestic sites is under dispute.

The lease agreement had been signed by one of the partners of the GbR.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Das OLG geht in dieser Konstellation von einer Verletzung der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform für längerfristige Mietverträge (§§ 578 Abs. 1, 550 BGB) aus und bestätigte die Kündigung. Zur Begründung stützt sich das OLG auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur schriftlichen Kenntlichmachung der Vertretung einer Partei, wenn für ihre rechtliche Vertretung das Handeln mehrerer Personen vorgeschrieben ist.

Die Begründung hierfür ist aus dem Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses für längerfristige Mietverträge abzuleiten. Ein Erwerber des Grundstücks tritt in der Regel kraft Gesetzes in die bestehenden Mietverträge ein und soll in die Lage versetzt werden, sich über die für das Grundstück abgeschlossenen Mietverträge und deren Inhalt ein Bild zu verschaffen. Daher unterliegen die wesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages dem gesetzlichen Schriftformerfordernis. Hierzu gehören auch die Parteien des Mietvertrages.

Wenn eine der Parteien (in diesem Fall: Der Mieter) eine Personenmehrheit ist (Erbengemeinschaft, Miteigentümergeinschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts), besteht in der Regel die sogenannte Gesamtvertretungsbefugnis, das heißt, dass alle Mitglieder der Gemeinschaft diese nur gemeinschaftlich vertreten können. Dies gilt auch bei juristischen Personen, bei denen laut Satzung oder Gesellschaftsvertrag nur mehrere gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sind, zum Beispiel bei einem aus mehreren Personen bestehenden Vorstand einer Aktiengesellschaft.

Die Vertretung der Partei kann in solchen Fällen durch einen einzelnen Vertreter nur aufgrund gesondert erteilter Vollmacht seitens der Mitgesellschafter bzw. der übrigen Vertretungsberechtigten (z. B. Vorstandsmitglieder) erfolgen, wobei diese Vollmacht auch außerhalb des Mietvertrages erteilt worden sein kann. Allerdings muss für einen Erwerber wegen des Erfordernisses der Schriftform aus der Mietvertragsurkunde selbst mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar sein, ob der Mietvertrag (schon) mit der Unterschrift der einen Person wirksam geworden ist oder ob die Wirksamkeit noch von weiteren Unterschriften der übrigen Vertretungsberechtigten abhängt. Deswegen erfordert das Unterrichtsbedürfnis des Erwerbers die Kenntlichmachung, ob

When signing he used a company stamp of the law firm.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

In this constellation, the OLG assumes a violation of the legally stipulated written form for long-term lease agreements (Sections 578 paragraph 1, 550 of the German Civil Code (BGB)) and upheld the termination. The OLG has based the decision case law of the German Federal Court of Justice (BGH) concerning the written identification of representation of a party, if the actions of several persons are required for its legal representation.

The reasons for this can be derived from the intent and purpose of the written form requirement for long-term lease agreements. An acquirer of the real property generally enters into the existing lease agreement by action of law and is to be enabled to obtain an idea of the lease agreements concluded for the real property and their content. Therefore, the essential components of a lease agreement are subject to the statutory written form requirement. This also includes the parties to the lease agreement.

If one of the parties (in this case: the lessee) consists of several individuals (community of heirs, joint-ownership community, civil-law partnership), the so-called collective representation applies, which means that all of the members of the community can only represent it jointly. This also applies to legal entities, where according to the articles of association or shareholder agreement only several individuals are authorized to represent the company jointly, e.g. in the case of a management board of a stock corporation consisting of several individuals.

In such cases, the party may be represented by a single representative only based upon a power of attorney issued separately by the co-partners or, as the case may be, the other individuals with power of representation (e.g. management board members); this power of attorney may also have been granted apart from of the lease agreement. However, because of the written form requirement, it must be clear for an acquirer from the lease agreement deed itself without reasonable doubt, whether the lease agreement has (already) become effective with the signature of the single individual or whether the effectiveness still depends on additional signatures of others with the power of representation. Therefore, the acquirer's

eine Vertretung aller erforderlichen Unterzeichner stattfindet oder der einzelne Unterzeichner nur als ein Vertreter von mehreren unterzeichnet.

Demgegenüber hebt das OLG hervor, dass bei Vertretung natürlicher Personen oder bei Alleinvertretungsbefugnis juristischer Personen (z. B. Alleingeschäftsführer einer GmbH) der Vertretungszusatz für die Einhaltung der Schriftform entbehrlich ist, da sich der Wille, nicht sich selbst rechtlich zu binden, bereits aus der Urkunde selbst hinreichend deutlich hervortritt. Bei der GbR ist ein allgemeiner Nachweis der Vertretungsverhältnisse ohne genaue Kenntnis der Gesellschaftsverträge nicht möglich, weil anders als bei Handelsgesellschaften eine Publizierung dieser Rechtsverhältnisse aufgrund des Handelsregisters nicht erfolgt.

Den damit notwendigen Vertretungszusatz bei der Unterzeichnung nur einer Person für die GbR hat das OLG im vorliegenden Fall nicht in der Verwendung des Firmenstempels gesehen, ebenso wenig wie auch die Bezeichnung der GbR als Mieter im Urkundeneingang des Mietvertrages hierfür ausreicht. Da dem Mieter auch kein Arglistvorwurf bei der Unterzeichnung des Mietvertrages zu machen war, konnte der Mieter sich gestützt auf den fehlenden Zusatz „i.V.“ aus dem Mietvertrag verabschieden.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Auch wenn die Notwendigkeit des Vertretungszusatzes bei der gewerblichen Vermietung zunehmend erkannt worden ist und berücksichtigt wird, leistet die Entscheidung einen wertvollen Hinweis für die praktische Handhabung. Das OLG arbeitet die Erfordernisse an die Unterzeichnung sorgfältig heraus und kommt zu einem nachvollziehbaren Ergebnis in Bezug auf die Verwendung eines Firmenstempels. In der Tat scheint es fraglich, ob allein durch den Stempel die geforderte Kenntlichmachung erreicht wird. Man könnte dem auch entnehmen, dass der Unterzeichner nicht für sich als Einzelperson unterzeichnen will, sondern in Vertretung der GbR, jedoch nur gemeinsam mit den übrigen Vertretern. Eine eindeutige Kenntlichmachung wäre damit also nicht verbunden.

Die Revision gegen das Urteil wurde mit Blick auf die Frage, ob die Verwendung eines Firmenstempels geeignet ist, den notwendigen Vertretungszusatz kenntlich zu machen, zugelassen. Das Verfahren ist beim BGH unter dem Aktenzeichen XII ZR 35/11 anhängig.

need for information makes it necessary to identify, whether all required signatories are represented or whether the individual signatory signs only as one of several representatives.

On the other hand, the OLG emphasizes that if individuals are being represented or in the case of a power of sole representation of legal entities (e.g., a sole managing director of a GmbH), the addition showing the representation is dispensable for the written form to be observed, since the intent, not to be legally bound oneself, can already be derived with sufficient clarity from the document itself. In the case of a GbR, a general verification of the representation conditions is not possible without precise knowledge of the partnership agreements, since, unlike in the case of commercial partnerships, these legal conditions are not published in the commercial register.

The addition identifying the representation, which is thus necessary if only one individual signs for the GbR, was not seen by the OLG in the present case in the use of the company stamp or in the identification of the GbR as lessee in the title of the lease agreement. Since the lessee could not be accused either of any intent to deceive when signing the lease agreement, the lessee could get out of the lease agreement based on the missing addition “on behalf” (“i.V.”).

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

Even if the need for an addition identifying the representation has been increasingly recognized and is taken into account in connection with commercial leasing, the decision provides valuable information for the handling in practice. The OLG diligently clarifies the requirements for the signing and comes to an understandable result in respect to the use of a company stamp. It does appear questionable indeed, whether the required identification is achieved by the stamp alone. One might also derive from this that the signatory does not intend to sign for himself as an individual, but as representative on behalf of the GbR, however, only together with the other representatives. Accordingly, this would not entail any clear identification.

The appeal on legal grounds against the decision was permitted considering the question, whether the use of a company stamp is suitable to identify the necessary addition indicating the representation. The proceedings are pending before the BGH under case no. XII ZR 35/11.



Andrea Stratmann
Associate, Cologne
T: +49 221 5771 240
astratmann@mayerbrown.com

Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Mieters wegen irrtümlich durchgeführter Schönheitsreparaturen

BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10

Führt der Mieter irrtümlich Schönheitsreparaturen aus, obwohl er dazu wegen unwirksamer formularvertraglicher Renovierungsklausel nicht verpflichtet war, kann der Mieter Ersatz vom Vermieter verlangen. In der Entscheidung des BGH aus 2009 zur Höhe des Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen rechtsgrundlos ausgeführter Schönheitsreparaturen, hatte der BGH nicht über die stark umstrittene Frage, ob sich die Verjährung eines solchen Anspruchs nach § 548 Abs. 2 BGB oder nach der allgemeinen Regelverjährung richtet, zu entscheiden. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass derartige Ansprüche sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

LEITSATZ

Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

SACHVERHALT

Im Ausgangsfall stritten die Parteien über die Rückforderbarkeit von angefallenen Endrenovierungskosten. Der zugrundeliegende Mietvertrag enthielt eine unwirksame Formalklausel, die den Mietern auferlegte, Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan durchzuführen. In Unkenntnis der Rechtslage ließen die Mieter die Wohnung bei Auszug renovieren. Sie erfuhren nach Rückgabe der

Statutory Limitation Period for Lessee Compensation Claims Because of Mistakenly Conducted Touch-Up Repairs

BGH, Decision of May 4, 2011 – VIII ZR 195/10

If a lessee carries out touch-up repairs mistakenly, even though he was not obligated to do so due to an ineffective renovation clause in a pre-formulated contract, the lessee can demand reimbursement from the lessor. In the decision of the German Federal Court of Justice (BGH) from 2009 concerning the amount of the lessee's expense reimbursement claim because of touch-up repairs that were carried out without any legal reason, the BGH did not have to decide about the highly-disputed question, whether the statutory limitation of such a claim is governed by Section 548 paragraph 2 of the German Civil Code (BGB) or the general regular limitation period. The BGH has now decided that such claims come under the statute of limitation six months after the end of the lease.

HEAD NOTE

Reimbursement claims of a lessee due to touch-up repairs carried out during the lease in the mistaken belief of being obligated to do so, become statute-barred pursuant to Section 548 paragraph 2 of the German Civil Code (BGB) within six months after the end of the lease.

FACTS

In the original case, the parties were in a dispute about the ability to reclaim incurred final renovation costs. The underlying lease agreement contained an ineffective pre-formulated clause, which imposed the obligation to carry out touch-up repairs upon the lessees

renovierten Mietsache, dass sie zur Ausführung der Arbeiten wegen Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht verpflichtet waren. Die Mieter verklagten den Vermieter daraufhin auf Rückzahlung der rechtsgrundlos gezahlten Renovierungskosten. Da das Mietverhältnis bereits mehr als sechs Monate zuvor geendet hatte, beriefen sich die Beklagten auf die Einrede der Verjährung.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist eine Renovierungsklausel mit einem sogenannten „starrten“ Fristenplan unwirksam. Führt der Mieter in Unkenntnis über eine unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Renovierungen durch, stellte sich die Frage, wann dieser Anspruch verjährt. Diese Frage ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur umstritten.

Der VIII. Zivilsenat hat nunmehr entschieden, dass der Erstattungsanspruch des Mieters für Kosten einer (End)Renovierung, die dieser infolge einer un-erkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vorgenommen hat, nach sechs Monaten ab Beendi-gung des Mietverhältnisses verjährt (§ 548 Abs. 2 BGB). Begründet hat der BGH seine Entscheidung u. a. damit, dass es sich bei Schönheitsreparaturen stets um „Aufwendungen“ im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB handele. Anders als von der Gegenmeinung vertreten, ist der BGH der Ansicht, dass der Begriff der Aufwendung sämtliche vermögenswerte Maß-nahmen, die den Bestand der Mietsache verbessern, wiederherstellen oder erhalten, umfasse. Der BGH verfolgt mit dieser Auslegung den Zweck, auf eine möglichst schnelle Klärung der wechselseitigen Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hinzuwirken. Zudem sei der Zustand der Mietsache nach Vertragsbeendigung häufig Veränderungen ausgesetzt, was die Beweisbarkeit der Ansprüche gefährde. Damit wurde die regelmäßige Verjährungs-frist von drei Jahren gemäß §§ 195, 199 BGB für unanwendbar erklärt, die die Gegenansicht mit dem Argument anwendet, dass es sich hier um mieter-seitige Bereicherungsansprüche auf Grund einer Leistungskondition handele.

Entschieden wurde auch über einen weiteren um-strittenen Punkt: Bei Anwendung der sechsmona-tigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB kommt es nach Meinung des BGH – anders als im Rahmen

in accordance with a fixed time schedule. Ignorant of the legal situation, the lessees had the apartment renovated when they moved out. After returning the renovated leased object, they found out that they were not obligated to carry out the work, since the touch-up repair clause was ineffective. The lessees then sued the lessor for repayment of the renovation costs that were paid without legal reason. Since the lease had ended already more than six months before that, the defendants raised the objection of statutory limitation.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

According to the constant case law of the BGH, a renovation clause with a so-called “fixed” time schedule is ineffective. If the lessee carries out reno-vation work while being ignorant of the ineffec-tiveness of the touch-up renovation clause, the question arises, when this claim becomes statute-barred. This question is disputed in the case law of the instance courts and in the literature.

The VIIIth civil senate has now decided that the lessee’s reimbursement claim for the costs of a (final) renovation, which he carried out due to an unrecognized ineffective touch-up repair clause, becomes statute-barred six months after the end of the lease (Section 548 paragraph 2 of the German Civil Code (BGB)). The BGH explained its decision, inter alia, by arguing that touch-up repairs always constituted “expenses” in the sense of Section 548 paragraph 2 BGB. Unlike the contrary opinion, the BGH believes that the term “expense” included all monetary measures, which improve, restore, or maintain the existence of the leased object. With this interpretation, the BGH pursues the purpose of aiming for a rather quick clarification of the reciprocal claims in connection with the condition of the leased object when the contractual relationship ends. Also, the condition of the leased object was often exposed to changes after the end of the contract, which endangered the ability to prove the claims. Thus, the regular limitation period of three years pursuant to Sections 195, 199 BGB was declared non-applicable, which the contrary opinion applies by arguing that these constituted claims of the lessee for unjust enrichment based on a performance condition (*Leistungskondition*).

Another disputed issue was also decided: the BGH believes that when the six-month limitation period

der Regelverjährung – nicht auf Kenntnis von den Anspruch begründenden Tatsachen, sondern allein auf den Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses an. Damit lehnt der BGH die z. T. in der Literatur vertretene Auffassung ab, dass § 548 BGB als reine Verjährungshöchstfrist zu verstehen ist, sich die Verjährung aber im Übrigen nach §§ 195, 199 BGB richtet und bestätigt hiermit seine bisherige Rechtsprechung. Der BGH will dadurch verhindern, dass ein laufendes Mietverhältnis mit unnötigen Auseinandersetzungen belastet wird.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Der BGH bringt mit dieser Entscheidung Klarheit in eine lange Zeit umstrittene Rechtsfrage. Sie führt im Ergebnis zu großer Rechtssicherheit und zu einer beschleunigten Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses. Gleichzeitig scheidet jedoch die Verjährung sämtlicher unter § 548 BGB fallender Ansprüche vor Vertragsende grundsätzlich aus. Damit kann ein Mieter innerhalb dieser Frist auch noch viele Jahre zurückliegende Aufwendungen für irrtümlich durchgeführte Schönheitsreparaturen geltend machen. Dennoch ist das Urteil im Ergebnis für den Vermieter günstig. Für den Verjährungsbeginn des Rückforderungsanspruchs kommt es nämlich gerade nicht auf die Kenntnis des Mieters von den anspruchsbegründenden Tatsachen an, sondern nur auf den Beendigungszeitpunkt des jeweiligen Mietverhältnisses. Damit wird der Vermieter nicht mehr mit der Unwägbarkeit belastet, dass auch Jahre nach dem Mietende Ansprüche geltend gemacht werden.

Die sechsmonatige Verjährung nach Vertragsende gilt für Ansprüchen des Mieters auf Aufwendung (§ 536a BGB § 536a Absatz 2 BGB, § 539 BGB), wegen der Wegnahme von Einrichtungen sowie wegen Aufwendungen im Rahmen von Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Vermieterseits unterliegt der z. B. der Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache, der Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen, der Anspruch auf Herstellung eines bestimmten Zustands der Mietsache oder auch den Anspruch auf Entfernung von Einrichtungen der kurzen Verjährung nach Vertragsende.

Die Entscheidung gilt für Wohn- und Gewerberaummietverhältnisse gleichermaßen.

of Section 548 paragraph 2 BGB is applied, the knowledge of the facts giving rise to the claim is not relevant, unlike in the case of the regular statutory limitation, but only the time when the lease ends. The BGH thereby rejects the theory upheld by some in the literature that Section 548 BGB is to be understood solely as a maximum limitation period, but that the statutory limitation is otherwise determined by Sections 195, 199 BGB, thereby confirming its previous case law. The BGH intends to prevent an ongoing lease from being burdened with unnecessary disputes.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

With this decision, the BGH clears up a long disputed legal issue. In the end, it leads to great legal certainty and to an accelerated winding-up of a terminated lease. At the same time, however, it is generally out of the question for all claims falling under Section 548 BGB to become statute-barred prior to the end of the contract. Within this period, a lessee can thus assert expenses for mistakenly conducted touch-up repairs even after many years. In the end, the decision is nevertheless advantageous for the lessor. Because for the limitation period of the claim for reimbursement to commence, the lessee's knowledge of the facts giving rise to the claim is specifically not necessary, but only the time when the respective lease ends. The lessor is thus no longer burdened with the incalculability of claims being asserted even years after the end of the lease.

The six-month limitation period after the end of the contract applies to claims of the lessor for expenses (Section 536a BGB Section 536a paragraph 2 BGB, Section 539 BGB), because of the removal of facilities, and because of expenses in connection with maintenance or modernization measures.

On the lessor's side, e.g. the claim for damages because of damage to the leased object, the claim for carrying out touch-up repairs, the claim for establishing a specific condition of the leased object, or the claim for removing facilities are subject to the short limitation period after the end of the contract.

The decision applies equally to residential and commercial real property leases.



Dr. Jörg Michael Lang
Partner, Frankfurt
T: +49 69 7941 1881
jlang@mayerbrown.com

Unwirksamkeit einer auf Übernahme von „Center-Management“-Kosten gerichteten Betriebskostenklausel im Gewerberaummietrecht

BGH, Urteil vom 3. August 2011 – XII ZR 205/09

Vermieter von Einkaufszentren legen in ihren meist standardmäßigen Mietverträgen häufig Kosten der Verwaltung auf die Mieter um. Diese Praxis ist nach Ansicht des BGH zulässig (siehe dazu unseren Newsletter Herbst 2011). Häufig sehen diese Mietverträge auch die Tragung der Kosten für das Center-Management durch die Mieter vor. Diese Regelung ist nach der neuen Entscheidung des BGH nicht wirksam, der Mieter also nicht zur Zahlung dieser Kosten verpflichtet.

LEITSATZ

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Center Managements“ gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

SACHVERHALT

Die klagende Vermieterin verlangt von der Mieterin eines Ladenlokals in einem Einkaufszentrum eine Betriebskostennachzahlung für das Wirtschaftsjahr 2006. Im Mietvertrag haben die Parteien unter anderem die Umlage der Kosten des Center-Managements und der Verwaltung als Betriebskosten vereinbart. Die Mieterin verweigert den Ausgleich eines Betrages von etwa EUR 16.000.

Ineffectiveness of an Operating Costs Clause Aimed at Taking Over “Center management” Costs in Commercial Leasing Law

BGH, Decision of August 3, 2011 – XII ZR 205/09

Lessors of shopping centers often allocate administration costs to the lessees in their usually model lease agreements which are deemed to constitute general terms and conditions. This practice is permitted according to the opinion of the German Federal Court of Justice (BGH) (see our Newsletter Autumn 2011). These lease agreements also often provide for the lessees to bear the costs for the center management. This rule is ineffective according to the recent decision of the BGH, i.e. the lessee is not required to pay these costs.

HEAD NOTE

The model clause agreed in a commercial lease agreement, which separately imposes on the lessee of a shop located within a shopping center as incidental costs of the shopping center, in addition to the costs of the “administration”, also the costs of the “center management” that are not broken down in any more detail, is not transparent and therefore ineffective.

FACTS

The suing lessor demands a subsequent operating cost payment for the 2006 financial year from the lessee of a shop in a shopping center. In the lease agreement, the parties agree, inter alia, on the allocation of the costs of the center management and of the administration as operating costs. The lessee refuses to settle an amount of about EUR 16,000.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat zunächst seine Rechtsprechung bestätigt, dass in einem gewerblichen Mietverhältnis mit formularmäßiger Vertragsgestaltung die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung bei entsprechender Vereinbarung voll umlegbar seien. Dies gelte auch für die Verwaltungskosten, da dieser Begriff hinreichend bestimmt sei. Der BGH bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die Betriebskostenverordnung und die II. Berechnungsverordnung, die auch im Gewerberaummietrecht zur Interpretation des Begriffs „Verwaltungskosten“ herangezogen werden könnten. Demgegenüber seien Kosten für das „Center-Management“ wegen fehlender Transparenz nicht umlegbar. Denn die Klägerin habe auch „Kosten für Verwaltung“ und „Raumkosten für Büro- und Verwaltungsräume“ abgerechnet, so dass unklar sei, welche anderen Kosten unter den Begriff „Center-Management“ fallen. Die mehrjährige unbeanstandete Begleichung der u. a. die Position „Center-Manager“ enthaltene Betriebskostenabrechnung begründe auch keine gesonderte, außerhalb des Mietvertrages stehende Vereinbarung einer Umlageregelung.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Der BGH hat mit diesem Urteil weitere Klarheit für den Umfang der umlegbaren Nebenkosten geschaffen. In formularmäßigen gewerblichen Mietverträgen ist demnach die Umlage von „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ sowie der „Verwaltungskosten“ wirksam möglich. Will der Vermieter darüber hinaus Kosten des „Center Managements“ umlegen, so ist dies nur durch eine genauere Beschreibung des durch die jeweilige Position abzudeckenden Leistungsbildes möglich. Entscheidend ist insoweit, dass der Mieter die Kosten im Groben abschätzen kann. Es erscheint weiter ratsam, zu Gunsten des Mieters eine Kostenobergrenze aufzunehmen. Weiterhin ist das ausdrücklich erwähnte Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Grundsätzlich dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The BGH first confirmed its case law, according to which it is possible in a commercial lease which is based on a model contract to fully allocate the costs of commercial and technical administration, if this is agreed accordingly. This also applied to the administration costs, since this term was sufficiently determined. In this context, the BGH makes reference to the Operating Costs Directive and the IInd Calculation Directive, which could also be used for purposes of interpreting the term “administration costs” under commercial leasing law. On the other hand, the costs for the “center management” could not be allocated due to a lack of transparency. Because the plaintiff had also charged the “costs for administration” and “premises costs for office and administrative rooms”, so that it was unclear, which other costs fell under the term “center management”. The fact that the operating costs statement containing, inter alia, the item “center management” had been settled for several years without objections did not give rise to a separate allocation agreement outside of the lease agreement.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

With this decision, the BGH has created further clarity regarding the scope of allocable incidental costs. In model commercial lease agreements, the allocation of the “costs of the commercial and technical building administration” as well as of the “administration costs” is accordingly effectively possible. If the lessee also intends to allocate additional “center management” costs, this is possible only by precisely describing the services covered by the respective item. Insofar, it is decisive that the lessee is able to estimate the costs roughly. It furthermore appears advisable to include a cost cap for the benefit of the lessee. Furthermore, the explicitly mentioned efficiency requirement must be observed. Generally, only those costs may be allocated, which will be justified if all circumstances are duly weighed and if the management is conducted properly.



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 zum 28. November 2011 konkrete Informationen und Hinweise auf eine Veränderung des Grunderwerbsteuersatzes in einem Bundesland bestehen, wurde dies entsprechend vermerkt. Änderungen seit der letzten Ausgabe im Herbst 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 rate exist in a state as per November 28, 2011, this was noted accordingly. Changes since the last issue in autumn 2011 are marked in bold.

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

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

ANNIKA BAUTZ
ASSOCIATE, FRANKFURT

Annika Bautz berät nationale und internationale Mandanten bei sämtlichen immobilienrechtlichen Fragestellungen. Schwerpunktmäßig berät sie hierbei im Bereich des Öffentlichen Bau- und Planungsrechts, des Gewerberaummietrechts sowie bei Immobilien-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.

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.

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.

ANNIKA BAUTZ
ASSOCIATE, FRANKFURT

Annika Bautz advises national and international clients on all matters related to German real estate. In particular, she advises on planning/zoning and public building law as well as on all issues related to commercial leases and real estate 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.

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.

SUSAN KÖHLER
ASSOCIATE, FRANKFURT

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

DR. JÖRG MICHAEL LANG, NOTAR
PARTNER, FRANKFURT

Dr. Jörg Michael Lang ist Rechtsanwalt und Notar im Frankfurter Büro der Sozietät. Er berät und vertritt nationale und internationalen Mandanten beim Kauf und Verkauf von gewerblichen Immobilien und Immobilienportfolios sowie Immobilienfinanzierungen. Dr. Jörg Lang wird von den *Expert Guides* der Legal Media Group unter den führenden Immobilien-Anwälten Deutschlands genannt.

ANDREA STRATMANN, LL.M.
ASSOCIATE, KÖLN

Andrea Stratmann berät sowohl im Immobilien-transaktionsgeschäft als auch Immobilieninvestoren in Fragen des Asset Managements und Portfolio Managements. Darüber hinaus hat Frau Stratmann Erfahrungen bei der gesellschaftsrechtlichen Beratung insbesondere im Zusammenhang mit Transaktionen.

DR. JÖRG MICHAEL LANG, NOTAR
PARTNER, FRANKFURT

Dr. Jörg Lang is a lawyer and notary public. He advises national and international clients on the sale and acquisition of commercial real estate and portfolios as well as on real estate financing. Jörg is named as one of the leading real estate lawyers in Germany in the Expert Guides of Legal Media Group.

ANDREA STRATMANN, LL.M.
ASSOCIATE, COLOGNE

Andrea Stratmann advises on real estate transactions as well on asset management and portfolio management issues concerning real estate investments. In addition Andrea has experience in advising on corporate law, especially in connection with 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 for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices.

Mayer Brown is a global legal services provider comprising legal practices that are separate entities (the "Mayer Brown Practices"). The Mayer Brown Practices are: Mayer Brown LLP and Mayer Brown Europe - Brussels LLP, both limited liability partnerships established in Illinois USA; Mayer Brown International LLP, a limited liability partnership incorporated in England and Wales (authorized and regulated by the Solicitors Regulation Authority and registered in England and Wales number OC 303359); Mayer Brown, a SELAS established in France; 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.