

Real Estate

Aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung *Recent Developments and Decisions*

- 2 Wirksamkeit doppelter Schriftformklauseln in gewerblichen Mietverträgen
Effectiveness of dual written-form clauses in commercial lease agreements
- 7 Aufklärungspflichten des Verkäufers zu Mieten und Untermieten
Seller's obligations of disclosure regarding rents and sub-rents
- 12 Arglist wegen fehlender Baugenehmigung bei Erwerb einer Immobilie
Fraudulent intent because of missing construction permit when acquiring real property
- 15 Übersicht zur Novelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB)
Brief summary of the 2013 amendment of the German Construction Code (BauGB)
- 16 Unzulässige Berufung auf die Unwirksamkeit einer Vollmacht durch den Vollmachtgeber
Impermissible Appeal to the Invalidity of a Power of Attorney by the Principal
- 19 Überblick Grunderwerbsteuersätze
Overview Real Estate Transfer Tax Rates



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

Wirksamkeit doppelter Schriftformklauseln in gewerblichen Mietverträgen

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 18. März 2013 – 2 U 179/12

In einem gewerblichen Mietvertrag kann auch formularmäßig eine Klausel vereinbart werden, wonach Änderungen des Mietvertrages einschließlich der Klausel in jedem Fall schriftlich erfolgen müssen. Eine solche Klausel ist wirksam, und eine unter Verstoß hiergegen vorgenommene einvernehmliche mündliche Abänderung des Mietvertrages durch die Parteien ist wegen Nichteinhaltung der Schriftform unwirksam.

SACHVERHALT

In dem entschiedenen Fall ging es um ein gewerbliches Mietverhältnis, zu dem der Mieter eine außerordentliche Kündigungserklärung abgegeben hatte. Zur Begründung berief er sich darauf, das eine mündliche Abänderungsvereinbarung zu den Mietnebenkosten bestehe, die gegen die gesetzlich erforderliche Schriftform für Mietverhältnisse mit einer vereinbarten Laufzeit von mehr als einem Jahr verstoße. Die Parteien hatten den Betrag der monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen übereinstimmend mündlich erhöht. Diese nur mündlich getroffene Erhöhungsvereinbarung sei nach Ansicht des Mieters rechtsverbindlich und wirksam und erfülle daher die Schriftform nicht. Zur Mitwirkung bei der nachträglichen Herstellung der Schriftform sei er nicht verpflichtet, da der vorformulierte Text des Mietvertrages insoweit widersprüchlich und eine Mitwirkungsverpflichtung daher nicht wirksam vereinbart sei.

Effectiveness of dual written-form clauses in commercial lease agreements

Higher Regional Court Frankfurt am Main, decision dated March 18, 2013 – 2 U 179/12

A pre-formulated clause may be used in a commercial lease agreement, according to which changes to the lease agreement, including that clause, must be made in writing under any circumstances. Such a clause is effective, and any change to the lease agreement made orally by the parties in mutual agreement in violation against that clause is void because of non-compliance with the written form.

FACTS

The decision deal with the case of a commercial lease to which the lessee had issued an extraordinary termination notice. The lessee invoked that there was an oral side agreement about the ancillary charges which infringes the legally-required written form for leases with an agreed term of more than one year. The parties had increased the amount of monthly prepayments on ancillary charges by mutual oral agreement. This increase agreement was legally binding and effective and therefore did not fulfill the written form according to the lessee's opinion. He did not accept to be required to establish the written form subsequently, since the pre-worded text of that lease agreement was insofar contradictory and since therefore no cooperation obligation had been agreed effectively.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Entgegen der Ansicht des Mieters hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) die mündliche Erhöhungsvereinbarung der Parteien für unwirksam erachtet (Entscheidung abgedruckt in *Zeitschrift für Immobilienrecht [ZfIR]* 2013, S. 584), weil sie gegen die im Mietvertrag enthaltene Abrede verstoße, dass nachträgliche Änderungen des Mietvertrages nur schriftlich getroffen werden können, und auch dieses vereinbarte Schriftformerfordernis seinerseits nur in einer der Schriftform genügenden Weise abgeändert werden könne. Eine solche vorformulierte Klausel sei wirksam, die Abrede zu den Nebenkosten daher unwirksam, und ein Schriftformverstoß sei nicht gegeben. Im Ergebnis hat das OLG daher den Mietvertrag trotz der ausgesprochenen Kündigung des Mieters bestätigt. Das OLG hat die Revision gegen das Urteil zugelassen, die Revision ist beim Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen XII ZR 65/13 anhängig.

Die Entscheidung verdient deshalb Beachtung, weil das OLG sowohl zu der Frage der Wirksamkeit sog. „doppelter Vorsorgeklauseln“ als auch zur Wirksamkeit sog. „Schriftformheilungsklauseln“ beim Zusammenspiel mit einer doppelten Vorsorgeklausel Ausführungen macht. Sog. doppelte Vorsorgeklauseln haben den Sinn, unverrückbar zwischen den Parteien zu vereinbaren, dass der Inhalt des Mietvertrages nur schriftlich abgeändert werden kann. Bei Mietverträgen ist dies wegen der ggf. sehr langen Laufzeit der Vertragsbeziehung und der Schwierigkeit, mündliche Abreden im Nachhinein präzise zu rekonstruieren, ein sehr wichtiger Punkt, insbesondere dann, wenn die Parteien oder auch die zuständigen Bearbeiter für den Vertrag wechseln. Die rechtliche Unklarheit ergibt sich daraus, dass solche Klauseln in vielen Mietverträgen vorformuliert worden sind und daher unter den Begriff der sog. Allgemeinen Geschäftsbedingungen fallen. Zu solchen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bestimmt § 305b BGB das Prinzip des „Vorrangs der Individualabrede“, d. h., dass alle für einen konkreten Fall getroffenen Vereinbarungen der Parteien („Individualabreden“) Vorrang haben vor dem für die generelle Anwendung vorformulierten Vertragstext. Wenn also nachträglich z. B. – wie in dem Fall des OLG – die Konditionen der Nebenkostenvorauszahlungen geändert werden, liegt darin eine Abänderung der Vertragskonditionen und gleichzeitig auch der Allgemeinen Geschäftsbedingung, dass die Änderung nur schriftlich er-

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

Contrary to the lessee's opinion, the Higher Regional Court (OLG) Frankfurt am Main had considered the oral increase agreement between the parties ineffective (decision reprinted in *Zeitschrift für Immobilienrecht [ZfIR]* 2013, pg. 584), since it violated the agreement contained in the lease agreement that subsequent changes to the lease agreement could only be effected in writing and that this agreed written form requirement as such could only be modified in a manner satisfying the written form. Such a pre-worded clause was effective, the agreement concerning the ancillary charges was therefore ineffective, and no written-form violation existed. As a result, the OLG therefore confirmed the lease agreement in spite of the termination notice issued by the lessee. The OLG permitted an appeal on grounds of law against the decision, the appeal is pending before the German Federal Court of Justice (BGH) under case number XII ZR 65/13.

The decision deserves some attention because the OLG gives some explanations both concerning the question of the effectiveness of so-called “dual precaution clauses” and of the effectiveness of so-called “written form cure clauses” in connection with a dual precaution clause. The purpose of so-called dual precaution clauses is to agree indispensably between the parties that the content of the lease agreement can only be modified in writing. This is an important issue in the case of lease agreement because of the term of the contractual relationship, which may be very long, and because of the difficulty to reconstruct oral agreements precisely, particularly if the parties or even the employees responsible for the contract change. The legal uncertainty arises from the fact that such clauses are pre-worded in many lease agreements and hence, fall under the definition of General Terms and Conditions. Section 305b of the German Civil Code (BGB) stipulates the so-called “priority of individual agreements” in respect to such General Terms and Condition, i.e. that all agreements between the parties over particular circumstances (“individual agreements”) shall take priority over the pre-worded contractual text which is designated for general application. If e.g. subsequently – as in the case of the OLG – the conditions of the incidental cost prepayment are modified, this constitutes a change of the contractual condition and at the same time also of the General Term and Condition that the change should only be effected in writing. According

folgen soll. Nach § 305b BGB wäre die Änderungsvereinbarung auch mündlich wirksam, weil eben nicht nur die Höhe der Nebenkosten geändert wird, sondern implizit auch die Abrede, eine solche Änderung nur schriftlich zu treffen. Ansonsten würde man den rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien bei der nachträglichen Änderungsabrede nicht ausreichend berücksichtigen, die ja eine wirksame Vereinbarung herbei führen wollen.

Um die damit verbundene Unsicherheit in Bezug auf den Vertragsinhalt zu vermeiden, der aus nachvollziehbaren Gründen nur ausreichend dokumentiert Geltung haben soll, hat die Praxis die Klauselgestaltung entwickelt, auch die implizite Abänderungsvereinbarung dem Schriftformerfordernis zu unterwerfen (sog. doppelte Vorsorgeklausel). Damit soll vermieden werden, dass eine nicht schriftlich getroffene Änderungsvereinbarung wirksam wird. Jedoch ist auch diese zusätzliche Vereinbarung ihrerseits eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die durch Individualabrede „überspielt“ werden könnte. Das OLG wertet die Klausel hingegen so, dass wegen der darin zum Ausdruck gekommenen Notwendigkeit eines komplett schriftlich niedergelegten Vertragswerks, die das OLG als schützenswert anerkennt, eine spätere abweichende Abrede über die Geltung mündlicher Änderungsvereinbarungen keine Wirksamkeit erhalten kann. Begründet wird dies mit der besonderen Bedeutung der Einhaltung der Schriftform für langfristige Mietverträge, die anderen falls der Gefahr einer vorzeitigen Kündigung, gestützt auf § 550 BGB, ausgesetzt sein können.

Im vorliegenden Fall konnte daher die mündliche Abrede über die Erhöhung der Nebenkosten nicht das Erfordernis der Schriftlichkeit durchbrechen.

Zur Begründung der Wirksamkeit der Klausel vor dem Hintergrund des § 305b BGB geht das OLG nur am Rande auf eine Entscheidung des BGH vom 21. September 2005 (Aktenzeichen: XII ZR 312/02) ein, in der der für das Gewerberaummietrecht zuständige 12. Senat des BGH festgestellt hat, dass bei einer einfachen Schriftformklausel der Vorrang der Individualabrede nicht durchbrochen werden könne. Es setzt sich auch nicht weiter mit der in der Literatur vertretenen Ansicht auseinander, dass Klauseln, die auf ihre „eigene Versteinerung“ zielen, nicht wirksam seien. Sie stünden nicht nur in Widerspruch zu dem oben beschriebenen Grundsatz des Vorrangs der Individualabrede, sondern benachteiligten die andere

to Section 305b BGB, the amending agreement would also be effective orally, since not only the amount of the incidental costs is changed, but implicitly also the agreement to only conclude such an amendment in writing. Otherwise, the transactional intent of the parties in connection with the subsequent amendment agreement would not be taken into account sufficiently, since they wanted to bring about an effective agreement.

In order to avoid the related uncertainties in respect to the content of the agreement, which due to understandable reasons is to apply only in a sufficiently documented form, the practice has developed a clause structure that subjects even an implicit amendment agreement to the written form requirement (so-called dual precaution clause). The purpose of this is to prevent an amendment agreement from becoming effective which has not been concluded in writing. However, this additional agreement is as such also a General Term and Condition, which could be “overridden” by individual agreement. According to the OLG’s assessment of this clause, however, any subsequent deviating agreement regarding the validity of oral amending agreements cannot be effective because of the requirement expressed in that clause that a contract must be fully set forth in writing, which the OLG considers deserving protection. The reason for this view is the particular attention which has to be paid to the written form for long term leases which otherwise may be exposed to the risk of premature termination.

In the present case, the oral agreement about the increase of the incidental costs was therefore unable to break the written form requirement.

To justify the effectiveness of the clause against the background of Section 305b BGB, the OLG merely skims a decision of the BGH dated September 21, 2005 (case number: XII ZR 312/02), in which the 12th Senate of the BGH, which is competent for commercial leasing law, found that in the case of a simple written-form clause, the priority of the individual agreement could not be broken. It does not discuss the opinion upheld in the literature much, according to which clauses, which aim at their “own solidification”, were not effective. They were not only in conflict with the principle of the priority of individual agreements referred to above, but were also unreasonably detrimental for the other

Partei auch unangemessen, weil sie den Eindruck erweckten, die nicht in schriftlicher Form getroffene Vereinbarung sei unwirksam (so etwa das Bundesarbeitsgericht [BAG] in einer Entscheidung vom 20. Mai 2008, Aktenzeichen 9 AZR 382/97).

Zudem befasst sich das OLG mit der weiter gehenden Frage, welche Bedeutung die neben der doppelten Schriftformklausel in dem Mietvertrag aufgenommene Schriftformheilungsklausel haben mag. Nach diesen Klauseln sollen die Parteien nicht schriftlich vereinbarte Vertragsinhalte nachträglich in einer die gesetzliche Schriftform erfüllenden Weise abschließen und außerdem auf das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 550 BGB im Falle eines Verstoßes hiergegen verzichten. Das OLG stellt die Überlegung an, dass hier womöglich ein Widerspruch bestehen könnte, wenn man einerseits nur schriftlichen Änderungen die Wirksamkeit zuspricht, andererseits Vorkehrungen trifft für den Fall nicht schriftlicher Änderungen und die daraus resultierenden Kündigungsrisiken. Allerdings will das OLG hier keinen Widerspruch sehen, sondern würdigt das Bestreben der Parteien, eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit wegen Formmängeln nach Möglichkeit auszuschließen.

Ob und wie es bei dem vom OLG angenommenen Schriftlichkeitserfordernis zu einem Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform kommen kann, erörtert das OLG nicht. Dies hat der Entscheidung bereits Kritik eingebracht, u. a. mit dem Hinweis, dass sehr wohl ein Widerspruch zwischen den Klauseln bestehe und diese wegen eines dadurch verursachten Verstoßes gegen das Transparenzgebot bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen insgesamt unwirksam seien, mithin auch die Schriftformheilungsklausel (vgl. Remmy, ZfIR 2013, S. 588 ff.).

Tatsächlich dürfte aber kein Widerspruch bestehen. Die sog. gewillkürte Schriftform, also die vertragliche Vereinbarung, etwas nur schriftlich zu vereinbaren, hat andere Anforderungen an die Schriftlichkeit als die gesetzliche Schriftform. So kann z. B. bei der Vereinbarung der Schriftform auch ein Telefax ausreichen (§ 127 Abs. 2 BGB), bei der gesetzlichen nicht. Daher bestehen unterschiedliche Anwendungsgebiete.

party, since they created the impression that the agreement concluded in a non-written form was ineffective (accordingly e.g. the Federal Labor Court [BAG] in a decision dated May 20, 2008, case number 9 AZR 382/97).

The OLG furthermore does not address the farther-reaching question about the potential impact of written form cure which was included in the lease agreement in addition to the dual written form clause. According to these clauses, the parties are to conclude contractual contents agreed in a non-written manner subsequently in a manner that fulfills the statutory written form and furthermore waive the statutory termination right pursuant to Section 550 BGB in a case of a violation against this. The OLG argues that a contradiction might exist here, if one considered only written changes to be effective and otherwise made precautions for the case of non-written changes and the ensuing termination risks. However, the OLG does not appear to see a contradiction here, but appreciates the intent of the parties to rule out a possibility for premature termination because of formal defects to the extent possible.

Whether and how a violation of the statutory written form requirement may occur in the case of the written form requirement assumed by the OLG, is not discussed by the OLG. This has already led to criticism of the decision, inter alia, by pointing out that there was indeed a contradiction between the clauses and because of a violation against the transparency requirement applicable to General Terms and Conditions, these were ineffective overall, thus also the written-form remediation clause (cf. Remmy, ZfIR 2013, pg. 588 et seq.).

In fact, however, there should not be any contradiction. The so-called voluntary written-form, i.e. the contractual agreement to agree on something only in writing, has different requirements concerning the written form than the statutory written form. When agreeing on the written form, for example, a fax may also be sufficient (Section 127 paragraph 2 BGB), while this does not suffice for the statutory written form. Therefore, different areas of application exist.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Der Ausgang des Revisionsverfahrens bleibt abzuwarten in der Hoffnung, dass es zu einer Entscheidung des BGH kommt. Die zugrunde liegenden Rechtsfragen bedürfen der Klärung, um Risiken, z. B. wegen der Frage einer möglichen Widersprüchlichkeit und damit einher gehenden Intransparenz der üblichen Klauseln, bei der Vertragsgestaltung zu begegnen. In der Praxis lässt sich die Thematik der Verwendung von Formularklauseln kaum ausräumen, da es unrealistisch ist, alle Standardklauseln einzeln auszuhandeln. Erst durch eine klärende Entscheidung des BGH wird sich sagen lassen, ob die Kombination der üblichen Klauselwerke beibehalten werden kann.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

The outcome of the appellate proceedings remains to be seen, hoping that the BGH will render a decision. The underlying legal questions require clarification in order to meet risks, e.g. because of the question of a potential inconsistency and thus intransparency of the customary clauses when writing contracts. The subject matter of using pre-formulated clauses can hardly be redressed in practice, since it is unrealistic to negotiate all standard clauses individually. Only through a clarifying decision by the BGH will it be possible to say, whether the combination of the customary sets of clauses can be retained.



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

Aufklärungspflichten des Verkäufers zu Mieten und Untermieten

BGH, Urteil vom 1. Februar 2013 – V ZR 72/11

Schon bislang sind Verkäufer verpflichtet, Kaufinteressenten über alle Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des Kaufinteressenten vereiteln können und erkennbar wesentlich für die Kaufentscheidung des Kaufinteressenten sind. Jedenfalls, wenn der Kaufinteressent redlicherweise auf entsprechende Hinweise vertrauen durfte. Zu solchen Umständen können nach einem aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofes regelmäßig auch aktuelle Miethöhen oder sogar Untermiethöhen zählen. Darüberhinaus birgt die übernommene Verpflichtung des Verkäufers zur Lieferung bestimmter Unterlagen (oder Informationen) Haftungsrisiken, wenn die Unterlagen nicht detailliert sondern allgemein beschrieben sind.

LEITSATZ

Vermitteln die von dem Verkäufer eines Hausgrundstückes angegebenen Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgrund besonderer Umstände ein falsches Bild über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks, muss er den Käufer über diese Umstände aufklären, wenn sie für dessen Kaufentschluss erkennbar von Bedeutung sind.

Die in einem Kaufvertrag vereinbarten Informationspflichten können über das hinausgehen, was der Verkäufer aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis mitzuteilen verpflichtet gewesen wäre.

SACHVERHALT

Der Kaufpreis für das verkaufte Einkaufszentrum war durch Multiplikation der Jahresmieten errechnet worden. Die geschuldeten Jahresmieten hatte der Verkäufer garantiert. Knapp die Hälfte der Flächen war an den

Seller's obligations of disclosure regarding rents and sub-rents

BGH, decision dated February 1, 2013 – V ZR 72/11

Already, sellers are obliged to disclose all such circumstances to potential buyers which are capable of frustrating the contractual purpose of the potential buyer and which evidently are of material importance for the other party's decision; at least, if the potential buyer may fairly expect respective information. According to a recent decision of the Federal Court of Justice (BGH), current rent amounts and even amounts of sub-rent will usually form such circumstances. In addition, the obligation assumed by the seller to provide certain documents (or information) bears risk of liability in case the documents are not described in detail but merely in general.

HEAD NOTE

If the rent proceeds stated by the seller of a real property at the time of the conclusion of contract reflect the earning capacity of the property incorrectly due to special circumstances, he is required to disclose these circumstances to the purchaser, if they are evidently of importance for the latter's purchasing decision.

The information agreed in a purchase agreement may exceed what the seller would have been required to disclose based on the pre-contractual obligatory relationship.

FACTS

The purchase price for the sold shopping center had been calculated by multiplying the annual rents. The seller had guaranteed the owed annual rents. Nearly half of the premises were leased to the main tenant under

Hauptmieter unter Verträgen mit 15-jähriger Laufzeit vermietet, die nur noch eine kurze Restlaufzeit hatten. Der Großteil dieser Flächen war bereits seit mehreren Jahren vom Hauptmieter untervermietet. Die durchschnittlich erzielte Untermiete betrug allerdings nur etwas über ein Viertel der Hauptmiete. In dem Kaufvertrag garantierte der Verkäufer die Übergabe sämtlicher Mietvertragsunterlagen einschließlich aller Nachträge, Zusatzvereinbarungen und der Mieterkorrespondenz. Dem Käufer – einer Investmentgesellschaft – war das Recht eingeräumt, aufgrund einer durchzuführenden Ankaufsprüfung des Objekts (due diligence), binnen neun Tagen Nachverhandlungen zu verlangen und bei deren Scheitern vom Vertrag zurück treten zu dürfen. Der Umstand der längeren Untervermietung war dem Käufer aus einem Exposé bekannt ebenso wie erheblichen Leerstand im Objekt. Der Käufer verlangte wegen der stark abweichenden Untermieten Zahlung eines Betrages von etwas über ein Fünftel des Kaufpreises.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Das Berufungsgericht hatte die Klage abgewiesen mit der Begründung, eine Pflicht über die Höhe der Untermieten ungefragt Auskunft zu erteilen, habe nicht bestanden. Daher habe der Käufer auch keinen Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer aus Verletzung einer solchen vorvertraglichen Pflicht. Der Verkäufer habe davon ausgehen dürfen, dass der Käufer sich des Risikos bewusst war, die derzeitigen Mieten bei einer Neuvermietung nicht mehr erzielen zu können. Schließlich habe der Käufer Kenntnis von der kurzen Restlaufzeit der Hauptmietverträge und den Umständen der langjährigen Untervermietung seitens des Hauptmieters gehabt. Der Bundesgerichtshof hat dem Berufungsgericht zwar eine im Ergebnis rechtsfehlerfreie Würdigung der vorvertraglichen Pflicht zur Aufklärung bescheinigt, aber die Sache dennoch zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurück verwiesen. Grund hierfür war die in der Vorinstanz unbehandelte Frage, ob der Verkäufer seiner vertraglich übernommenen Informationspflicht nachgekommen war oder nicht. Zu den an den Käufer zu übergebenden Mietvertragsunterlagen und Mieterkorrespondenz gehörten nach Ansicht des Bundesgerichtshofes auch die Untermietverträge und die Schreiben, in denen die Höhe der Untermieten dem Verkäufer mitgeteilt wurden. Wenn diese Unterlagen pflichtwidrig nicht vorgelegt worden seien, müsste der Käufer darlegen, dass er bei pflichtgemäßem Erhalt der Information vernünfti-

contracts with a 15-year term, which had only a short remaining term. The majority of these areas had been sub-leased by the main tenant for several years. The average generated sub-rent, however, only amounted to slightly more than one quarter of the main rent. In the purchase agreement, the seller had guaranteed the delivery of all documents related to the lease agreements including all supplements, additional agreements, and tenant correspondence. The purchaser – an investment company – had been granted the right, based on a due diligence of the object to be conducted, to demand renegotiations within nine days and to rescind the contract in case these should fail. The purchaser had known about the fact of the long sub-leasing the exposé, just as the significant vacancies in the object. Because of the strongly deviating sub-rents, the purchaser demanded payment of an amount of slightly more than one-fifth of the purchase price.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The appellate court had dismissed the lawsuit by arguing that no duty had existed to provide information about the amount of the sub-rents without having been asked. Therefore, the purchaser was not entitled to claims for damages against the seller based on a violation of such a pre-contractual obligation. The seller had been able to assume that the purchaser was aware of the risk of no longer being able to achieve the current rents in the case of new leasing. Finally, the purchaser had knowledge of the short remaining term of the main lease agreements and of the fact of long-term subleasing by the main tenant. Even though the German Federal Court of Justice (BGH) attested that the appellate court assessed the pre-contractual information duty without legal errors, it nevertheless remitted the matter to the appellate court for a new trial. The reason for this was the question, which had not been addressed by the prior instance, whether the seller had fulfilled his contractually assumed information obligation or not. According to the opinion of the German Federal Court of Justice, the lease agreement documents and tenant correspondence to be delivered to the purchase also included the sublease agreements and the letters in which the seller was informed about the amount of the sub-rents. If these documents had not been submitted in breach of duty, the purchaser would have to show that if he had received the information in accordance with that duty, it would have had to reasonably demand an

gerweise die Vertragsanpassung hätte fordern müssen. Der Verkäufer habe darzulegen, ob der Käufer auf die Information verzichtet habe oder der Schaden auch dann eingetreten wäre, wenn der Verkäufer pflichtgemäß informiert hätte. Weiterhin führt der Bundesgerichtshof aus, dass bei Pflichtverletzung auch ein anzurechnendes Mitverschulden des Käufers ausscheide. Das Gericht lässt die Frage offen, ob aus der Vertragsregelung zur Ankaufsprüfung eine Obliegenheit des Käufers folge, eine solche sachverständige Untersuchung durchzuführen, oder nicht. Ein Mitverschulden scheidet nach dem Bundesgerichtshof nämlich dann aus, wenn der Käufer wie hier eine Prüfung durchführt, der Verkäufer aber pflichtwidrig unvollständige Unterlagen zur Verfügung gestellt habe.

Zur vorvertraglichen Aufklärungspflicht hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung bekräftigt. Eine solche besteht immer dann, wenn erstens Umstände bestehen, die den Vertragszweck der andere Partei vereiteln können und für die Entscheidung der anderen Partei wesentliche Bedeutung haben, und zweitens die andere Partei die Mitteilung redlicherweise nach Treu und Glauben erwarten darf. Im Hinblick auf die Preiskalkulation leitet der Bundesgerichtshof hieraus ab, dass der Verkäufer über Umstände aufklären muss, die für die Preiskalkulation wesentlich sind, wenn er erkennt, dass der Käufer sein Angebot auf Grundlage falscher Vorstellungen abgibt. Der Bundesgerichtshof führt weiter aus, dass einen solchen Umstand regelmäßig die bei Kaufvertragsschluss tatsächlichen Mieterträge darstellen. Die vertraglich vereinbarten Mieten würden nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten gebildet. Aus den aktuell erzielten Mieten könne nach der Verkehrsanschauung daher auf die Ertragsfähigkeit der Immobilie geschlossen werden, da sie als sicherer Maßstab für den aus der Immobilie gezogener Nutzen gelten. Aus diesem Grund würden die aktuellen Mieterträge auch regelmäßig in Kaufverträgen aufgeführt. Sei dieser Schluss aufgrund besonderer Gegebenheiten nicht möglich, sei dies ein aufklärungspflichtiger Umstand. Die Erkennbarkeit für den Verkäufer sei regelmäßig dann zu vermuten, wenn - wie vorliegend - der Kaufpreis auf Basis der aktuellen Jahresmieten ermittelt werde. Nur ausnahmsweise könne sich die Situation anders darstellen, wenn die Bereitschaft des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises ersichtlich nicht auf der momentanen Nutzung des Grundstücks im Verkaufszeitpunkt beruht.

amendment of the contract. The seller would have to show, whether the purchase had forgone this information or whether the loss had also occurred, if the seller had duly provided the information. The German Federal Court of Justice furthermore states that in the case of breaches of duty, it was out of the question that any contributory fault of the purchaser was to be taken into account. The court leaves the question unanswered, whether the contractual rule for conducting a due diligence constitutes an obligation of the purchase to carry out such an expert review or not. Because any contributory fault is out of the question according to the German Federal Court of Justice, if the purchaser carries out a review is in this case, but if the seller had provided incomplete documents in breach of his duties.

The German Federal Court of Justice upheld its previous case law regarding pre-contractual information obligations. Such an obligation will arise always, if (i) circumstances exist, which are capable of frustrating the contractual purpose of the other party and which are of material importance for the other party's decision, and if (ii) the other party may fairly expect the information in good faith. The German Federal Court of Justice derives from this in respect to the price calculation that the seller will have to inform about the circumstances which are material for the price calculation, if he recognizes that the purchaser issues his offer based on incorrect beliefs. The German Federal Court of Justice furthermore states that the actual rent proceeds at the time when the purchase agreement is concluded regularly constitute such a circumstance. The contractually agreed rents were formed based on market-based factors. According to generally accepted standards, it was therefore possible to draw a conclusion from the currently generated rents to the earning capacity of the real property, since they were considered a safe standard for the benefit derived from the real property. Therefore, the current lease agreements were also regularly referred to in purchase agreements. If it was not possible to draw this conclusion due to special facts, this constituted a circumstance that had to be disclosed. It was regularly to be assumed that this was evident for the seller, if - as in the present case - the purchase price was determined based on the current annual rents. The situation might be different only in exceptional cases, where the willingness of the purchaser to pay the purchase price is obviously not based on the present use of the real property at the time of sale. Such

Vorliegend sei eine solche Ausnahmesituation gegeben aufgrund der Kenntnis von der kurzen Restlaufzeit des Hauptmietvertrages, der langjährigen Untervermietung und des Leerstandes. Die Verkäuferin habe daher davon ausgehen dürfen, dass der Käufer eigene Pläne mit dem Kaufgegenstand verfolgte und seine Ertragsersparung mit diesen verband.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Das Ergebnis zur Aufklärungspflicht überrascht nicht und die Rückverweisung beruht eher auf bei institutionellen Investoren unüblichen Besonderheiten. So wird eine Ankaufsprüfung höchst selten nach Vertragsschluss durchgeführt. Dementsprechend werden auch seltener besondere vertragliche Informationspflichten wie vorliegend vereinbart. Dennoch ist das Urteil in mehrerer Hinsicht beachtenswert.

Bislang hatte der Bundesgerichtshof zwei Fallgruppen entwickelt, für die er verkäuferseits eine Aufklärungspflicht hinsichtlich möglicher Fehlvorstellungen aufgrund der aktuell vereinbarten und vereinnahmten Mieten bejaht. Erstens, wenn die aktuelle Miete höher als die rechtlich zulässige Miete ist, und zweitens für den Fall, dass die aktuelle Miete die von Kostenträgern als erstattungsfähig anerkannte Höhe übersteigt. Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof die Grundlage für eine bedenkliche dritte Fallgruppe gelegt, nämlich die der fehlenden nachhaltigen Erzielbarkeit der aktuellen Mieten. Diese ist schon aufgrund der recht kruden Betrachtung der Zusammenhänge von Mietpreisbildung und Aussagekraft zur Ertragsfähigkeit des Grundstücks fragwürdig. Schließlich blendet der Bundesgerichtshof immobilienwirtschaftliche Selbstverständlichkeiten aus. Denn zu den marktwirtschaftlichen Aspekten der Mietpreisbildung gehören unter anderem die aktuelle Situation auf dem Vermietungsmarkt, das Alter und Ausstattung des Objekts und die Bewertung der Lage. Diese Aspekte verändern sich naturgemäß in der Zeit ab dem Mietvertragsschluss. Von einem professionellen Investor sollte man erwarten dürfen, dass er die aktuellen Mieten mit den aktuell erzielbaren Mieten für das Objekt abgleicht und dementsprechend lange oder kurze Restlaufzeiten bewertet. Daraus ergibt sich auch als nächster Kritikpunkt, dass einseitig auf die Miethöhe als maßgeblicher Umstand abgestellt wird unter Vernachlässigung der Restlaufzeiten. Zudem erhebt der Bundesgerichtshof auch noch den Rückschluss von den aktuellen Mieten auf die Ertragsfähigkeit zur Regelvermutung.

an exceptional situation existed in the present case due to the knowledge of the short remaining term of the main lease agreement, the long-term sublease, and the vacancy rate. Therefore, the seller rightly acted on the assumptions that the purchaser pursued plans of his own in respect to the purchase object and had tied his income expectations to these.

IMPACT ON DAY-TO-DAY PRACTICE

The result regarding the information obligation is not surprising and the remittance is rather based on particularities that are unusual in the area of institutional investors. In particular, a due diligence is rarely conducted after the conclusion of the contract. Accordingly, parties do not regularly agree on special contractual information obligations as was the case here. Nevertheless, the decision is noteworthy in several respects.

The German Federal Court of Justice had previously developed two groups of cases for which it assumed an information obligation on the seller's side in respect to potential misconceptions due to the currently agreed and collected rents. First, where the current rent is higher than the legally permitted rent, and second for the case that the current rent exceeds the rent amount accepted by the cost-bearers as eligible for reimbursement. With this decision, the German Federal Court of Justice established the foundation for a highly questionable third group of cases, the absence of the ability to sustainably generate the current rents. This is questionable already because of the rather crude consideration of the relationships between rent price formation and informative value concerning the earning capacity of the real property. Finally, the German Federal Court of Justice disregards issues that are taken for granted in the real estate business. Because the market-economy aspects of rent price formation include, inter alia, the current situation on the leasing market, the age and furnishings of the object, and the assessment of the location. These aspects obviously change during the time from the conclusion of the lease agreement. It should be possible to expect from a professional investor that he compares the current rents to the rents achievable for the object and accordingly values long or short remaining terms. The next point of criticism that ensues from this is that the rent amount is unilaterally considered as the decisive fact, disregarding the remaining terms. Finally, the German Federal Court of Justice even elevates the conclusion from the

Auch wird die Kaufpreisberechnung stets anhand der Jahresmieten und des entsprechenden Faktors erfolgen, da auf diese Weise in der Immobilienwirtschaft standardmäßig die Rendite ermittelt wird. Der bloße Umstand allein, dass der Kaufpreis erkennbar auf diese Weise berechnet wurde, sollte daher gerade nicht die Vermutung begründen, dass es dem Erwerber auf den aktuellen Mietertrag ankommt.

Aus dem Urteil folgt für die Praxis, dass der Vertrag möglichst klar gestaltet werden sollte, um nicht auf die Regelvermutungen des Bundesgerichtshofes zurückgreifen zu müssen. Auf Verkäuferseite bietet es sich an, die Kaufpreiskalkulation im Kaufvertrag nicht auf eine Multiplikation der Jahresmieten zu gründen, sondern ausdrücklich unabhängig von Veränderungen der Jahresmieten als Festpreis zu vereinbaren. Für die Frage der Aufklärungspflicht wird es aber stets darauf ankommen, ob der Käufer irgendwann im Rahmen der Verhandlungen klar zu erkennen gegeben hat, dass er den Kaufpreis effektiv als Multiplikation der Jahresmieten berechnet. Ob die standardmäßige Renditeberechnung schon genügen kann oder die Berechnung gerade ihren Niederschlag im Kaufvertrag gefunden haben muss, bleibt unklar. Von daher empfiehlt sich die vorsorgliche Offenlegung aller Umstände, aus denen sich eine abweichende Betrachtung des Rückschlusses von den aktuellen Mieten auf die Ertragsfähigkeit ergeben könnte.

Leider hat der Bundesgerichtshof die Frage offengelassen, ob eine Regelung zur Ankaufsprüfung den Käufer verpflichten kann, eine solche auch tatsächlich durchzuführen, oder nicht. Als Verkäufer wird man sich nicht auf eine Pflicht verlassen dürfen, als Käufer vorsichtshalber mit einer solchen rechnen. Unabhängig davon bleibt ein Mitverschulden des Käufers trotz Ankaufsprüfung stets dann ausgeschlossen, wenn der Verkäufer pflichtwidrig Informationen nicht liefert. In jedem Fall bleibt es weiterhin empfehlenswert, den Umfang der zu liefernden Informationen möglichst genau zu bestimmen. Auf Käuferseite verhindert dies, mit einer Flut von Daten und Informationen konfrontiert zu sein, die ihm dann insgesamt als bekannt zugerechnet werden. Umgekehrt zeigt das obige Urteil, dass auch der Verkäufer ein Interesse daran haben kann, zu liefernde Unterlagen möglichst konkret zu bezeichnen, um nicht alle darunter zu fassenden Informationen liefern zu müssen.

current rents to the earning capacity to the level of basic assumption. It is a standard for the real estate business to verify the purchase price calculation by using the annual rents and a corresponding factor in order to determine the yield. Thus, the mere fact of a calculation based on multiplied annual rents should not entail the basic assumption of the buyer being focused on the current rental return.

As a consequence of the decision, the agreement should be clearly worded to avoid a recourse on the court's basic assumptions. On the seller's side, it is feasible to not base the purchase price calculation in the purchase agreement on a multiplication of the annual rents, but to agree on it explicitly as a fixed price, irrespective of changes in the annual rents. But it will always be decisive for purposes of the question of the information obligation, whether the purchaser has made it clear at some stage during negotiations that he effectively calculates the purchase price by multiplying the annual rents. It remains unclear, whether the standard return calculation can be sufficient or whether the calculation must have been specifically reflected in the purchase agreement. It must therefore be recommended to disclose all circumstances for reasons of precaution, from which might result a deviating assessment of the conclusion drawn from the current rents to the earning capacity.

Regrettably, the German Federal Court of Justice left the question unanswered, whether a contractual stipulation regarding a due diligence may require a purchaser to actually carry out such a due diligence or not. As a seller, one will not be able to rely on a duty and as a purchaser, one will have to expect it for reasons of precaution. Irrespective thereof, any contributory fault of the purchaser always remains out of the question in spite of a due diligence, if the seller does not provide information in breach of his duties. In any case, it remains advisable to determine the scope of the information to be provided as precisely as possible. On the purchaser's side, this prevents being faced with a flood of data and information, which will then be attributed as known in its entirety. Conversely, the above decision shows that the seller may also have an interest in identifying the documents to be provided as precisely as possible in order not to be required to deliver all of the information that may be included therein.



Slaven Kovacevic
Associate, Düsseldorf
T +49 211 86224 203
skovacevic@mayerbrown.com

Arglist wegen fehlender Baugenehmigung bei Erwerb einer Immobilie

BGH, Urteil vom 12. April 2013 – V ZR 266/11

LEITSATZ

Eine fehlende Baugenehmigung stellt regelmäßig einen Sachmangel des veräußerten Wohnungseigentums dar; die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit haben die Zivilgerichte in eigener Verantwortung – ohne Bindung an einen erst nach Gefahrübergang ergangenen baubehördlichen Bescheid – zu beantworten.

Arglist setzt zumindest Eventualvorsatz voraus; dem steht es nicht gleich, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen von Tatsachen hätte aufdrängen müssen, die einen Mangel des Kaufobjekts begründen.

SACHVERHALT

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 9. Dezember 2005 erwarb die Klägerin von dem Beklagten eine von diesem sanierte Eigentumswohnung zum Preis von Euro 90.000. Die Haftung für Sachmängel wurde ausgeschlossen. Als die Klägerin die Wohnung 2009 an einen Dritten verkaufen wollte, stellte sich heraus, dass für die Wohnung und den dazu gehörigen Balkon keine Baugenehmigung existierte. Ein von der Ehefrau des Beklagten gestellter Bauantrag war bereits 2000 zurückgewiesen worden. Im März 2009 forderte die Klägerin den Beklagten daher auf, eine Baugenehmigung beizubringen, worauf der Beklagte nicht einging. Er wies darauf hin, dass die Wohnung lediglich von ihm saniert und modernisiert wurde, ohne in die Statik einzugreifen und dass diese auch vorher schon als Wohnraum genutzt wurde. Sodann erklärte die Klägerin den Rücktritt vom Kaufvertrag, forderte den Beklagten zur Rückzahlung des

Fraudulent intent because of missing construction permit when acquiring real property

BGH, decision dated April 12, 2013 – V ZR 266/11

HEAD NOTE

A missing construction permit regularly constitutes a material defect of sold residential real property; the question of whether a permit is required, has to be answered by the civil courts in their own responsibility – without being bound by any administrative notice issued by the building authorities only after the transfer of risks.

Fraudulent intent requires at least contingent intent; this is not equivalent to the case where the existence of facts, which give rise to a defect of the purchased object, should have been evident for the seller.

FACTS

By notarial deed dated December 9, 2005, the plaintiff acquired a condominium from the defendant, which had been refurbished by the latter, at a price of EUR 90,000. Any liability for material defects was excluded. When the plaintiff intended to sell the condominium to a third party in 2009, it turned out that no construction permit existed for the condominium and the balcony belonging to it. An application for a construction permit filed by the defendant's wife had already been rejected in 2000. The plaintiff therefore asked the defendant in March 2009 to obtain a construction permit, to which the defendant did not agree. He pointed out that the condominium had merely been refurbished and modernized by him without interfering with the statics and that it had already been used as a residence before that. The plaintiff then declared rescission from the purchase agreement, demanded repayment of the purchase price from

Kaufpreises auf und bot gleichzeitig an, Erklärungen betreffend die Rückauflassung abzugeben.

Mit bestandskräftig gewordenem Bescheid untersagte das Bauamt Ende 2009 gänzlich die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken. Hinsichtlich des Balkons wurde eine Baugenehmigung unter Auflagen erteilt, allerdings nahm der Beklagte insofern seinen Bauantrag im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zurück.

Die Klägerin verlangte Rückabwicklung des Kaufvertrages und daher Zahlung von insgesamt Euro 102.000 Zug um Zug gegen Rückauflassung der Wohnung. Sie behauptet, der Beklagte habe von der fehlenden Baugenehmigung gewusst und habe die Klägerin daher arglistig getäuscht. Die Instanzgerichte sind der Auffassung der Klägerin gefolgt.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Der BGH stellte zunächst fest, dass Zivilgerichte die Frage der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit einer baulichen Veränderung in eigener Verantwortung als Vorfrage der zivilrechtlichen Mangelhaftigkeit der Kaufsache zu beantworten haben. Unzweifelhaft stelle eine fehlende Baugenehmigung regelmäßig einen Sachmangel dar, da die Baubehörde die Nutzung der Immobilie jedenfalls bis zur Erteilung der Genehmigung untersagen könne und dies unabhängig davon, ob diese ausnahmsweise hätte erteilt werden können. Im konkreten Fall konnte allerdings nicht geklärt werden, ob im Zeitpunkt des Gefahrübergangs bereits eine frühere rechtsverbindliche Entscheidung durch die Baubehörde vorlag, die dem Käufer unter Umständen Bestandsschutz bieten könnte. Dann nämlich würde es an einem Mangel fehlen, während eine bestandskräftige Nutzungsuntersagung vor Gefahrübergang einen solchen Mangel begründen würde. Der hier nach Gefahrübergang erlassene Bescheid binde die Gerichte jedenfalls nicht, so dass das Vorliegen eines Mangels von den Instanzgerichten nochmals zu prüfen sei.

Dem Beklagten sei schließlich auch nicht gemäß § 444 BGB das Berufen auf den vereinbarten Haftungsausschluss versagt, da Arglist bewiesen worden sei. Dafür sei zumindest ein von der Klägerin zu beweisender Eventualvorsatz nötig; selbst grob fahrlässige Unkenntnis des Beklagten hinsichtlich einer fehlenden Baugenehmigung reiche für die Annahme von Arglist

the defendant, and at the same time offered to issue declarations concerning the re-conveyance.

By administrative notice, which became unappealable, the building authority prohibited the use of the condominium for residential purposes at the end of 2009 entirely. In respect to the balcony, the construction permit was issued subject to conditions, but the defendant withdrew his application for a construction permit insofar during the objection proceedings.

The plaintiff demanded a reversal of the purchase agreement and thus payment of a total of EUR 102,000 concurrently against re-conveyance of the condominium. He claims that the defendant had known of the missing construction permit and had therefore misled the plaintiff with fraudulent intent. The courts of the prior instances have supported the plaintiff's opinion.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The German Federal Court of Justice (BGH) first finds that civil courts have to answer the question, whether a construction change requires a permit under public law, in their own responsibility as a question preceding the defectiveness of the purchase object under civil law. A missing construction permit did without any doubt regularly constitute a material defect, since the building authority could prohibit any use of the real property at least until the permit was issued, irrespective of whether it could have been issued by way of an exception. In the specific case, it was not possible to clarify, however, whether a prior legally-binding decision of the building authority existed, which might grant a grandfathering right to the purchaser. No defect would exist in that case, while an unappealable prohibition of use prior to the transfer of risks would constitute such a defect. The administrative notice issued after the transfer of risk in the present case was not binding upon the courts, however, so that the existence of a defect was to be examined again by the prior instance courts.

The defendant was furthermore not precluded pursuant to Section 444 BGB from invoking the agreed exclusion of liability. At least contingent liability, which the plaintiff had to prove, was required for this; even grossly negligent ignorance of the defendant in respect to the missing construction permit was not sufficient for assuming fraudulent intent.

nicht aus. Entgegen der Ansicht der Instanzgerichte reiche es nicht aus, wenn sich dem Beklagten das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen – hier die fehlende Baugenehmigung – hätte aufdrängen müssen, weil man ansonsten Arglist von jedwedem Vorsatz abkoppeln und im Ergebnis durch fahrlässige Unkenntnis gleichsetzen würde. Selbst ein bewusstes „Sichverschließen“ könne keine Arglist begründen. Es sei in jedem Fall zumindest die (positive) Kenntnis von den relevanten Tatsachen nötig, also von der baurechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit der Wohnung zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs. Eine solche Kenntnis könne nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Allenfalls betreffend des Schlusses von der relevanten Tatsachenkenntnis auf die Einschätzung der Rechtslage käme eine Abmilderung des notwendigen Kenntnisgrades in Betracht. Um eine solche Bewertung des Rechtslage gehe es bei § 444 BGB jedoch nicht, so dass es allein auf die Frage ankomme, ob auf Seiten des Beklagten zumindest Eventualvorsatz betreffend die Genehmigungsbedürftigkeit vorgelgen habe. Falls dies der Fall sei, käme es aber nicht darauf an, ob der Beklagte dann auch den (zutreffenden) Schluss auf einen Sachmangel ziehe.

Dass der Beklagte Kenntnis von dem Mangel hatte oder diesen zumindest für möglich gehalten habe, wurde aber nicht festgestellt. Der BGH hat die Sache daher auch aus diesem Grund an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Es bleibt dabei: Eine (vor allem) auf Arglist gestützte Klage ist nicht leicht zu gewinnen. Es reicht jedenfalls nicht aus, sich vor allem darauf zu berufen, dass Mängel „offensichtlich“ seien, so dass der Gegner „davon gewusst haben muss“. Es muss jedenfalls bewiesen werden, dass der Gegner einen Mangel zumindest „billigend in Kauf genommen“ hat. Nur was der Gegner bewiesenermaßen wusste, kann eine Arglist begründen. Da eine solche Beweisführung in der Regel schwer zu führen ist, sollten für solch elementare Dinge wie Baugenehmigungen explizit gesonderte Garantien vereinbart werden, die nicht vom allgemeinen Haftungsausschluss erfasst werden.

Contrary to the opinion of the courts of the prior instances, it was insufficient, if the existence of facts that must be disclosed – here the missing construction permit – should have been evident to the defendant, because fraudulent intent would otherwise be uncoupled from any intent whatsoever and would as a result be treated as negligent ignorance. Even a conscious “closing one’s mind” could not give rise to fraudulent intent. In any case, at least (positive) knowledge of the relevant facts was necessary, i.e. of the requirement of a construction law permit for the condominium at the time of transfer of risks. Such knowledge could not be replaced by judgmental considerations. At best, an attenuation of the necessary degree of knowledge might be considered regarding the conclusion drawn from the relevant knowledge of facts to the assessment of the legal situation. But such an assessment of the legal situation is not at issue in Section 444 BGB, so that the only decisive question was, whether at least contingent intent regarding the permit requirement had existed on the defendant’s side. If this was the case, it was not decisive, whether the defendant also came to the (correct) conclusion regarding a material defect.

It was not established, however, that the defendant did have knowledge of the defect or had at least considered it possible. This is another reason why the BGH remanded the matter to the appellate court.
Impact on Day-to-Day Business

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

It still applies: a lawsuit based (primarily) on fraudulent intent cannot be won easily. It is not sufficient to mainly claim that defects were “obvious” so that the opponent “must have known of them”. It must be proven at any rate that the opponent had at least “approvingly accepted” a defect. Only what the opponent knew demonstrably is able to give rise to fraudulent intent. Since it will regularly be difficult to provide such evidence, separate guarantees should be agreed explicitly for fundamental matters such as construction permits, which are not included in the general exclusion of liability.



Anja Giesen
Associate, Düsseldorf
T +49 211 86224 240
agiesen@mayerbrown.com

Übersicht zur Novelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB)

Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 ist am 20. Juni 2013 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2013 Teil I Nr. 29, S. 1548) verkündet worden. Das Gesetz beinhaltet sowohl Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) als auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Änderungen ergänzen den ersten Teil einer Novellierung des BauGB durch das am 30. Juli 2011 in Kraft getretene „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 Teil 1 Nr. 39, S. 1509). Im Folgenden haben wir die aus unserer Sicht wichtigsten Neuerungen kompakt zusammengestellt, die insbesondere bei Neubauprojekten zu berücksichtigen sein können.

VORRANG DER MASSNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG

Ein wesentlicher Zweck der Novellierung ist es, eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu erreichen. Die städtebauliche Entwicklung soll daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung vollzogen werden, was nunmehr ausdrücklich in § 1 Abs. 5 BauGB statuiert wird. Bei der Planung sind zunächst Möglichkeiten der Innenentwicklung unter Berücksichtigung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermitteln. Für die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in Zukunft ein höherer Begründungsaufwand erforderlich.

Brief summary of the 2013 amendment of the German Construction Code (BauGB)

The “Act strengthening the internal development in cities and towns and continuing further development of urban development law” dated June 11, 2013 was announced on June 20, 2013 in the German Federal Gazette (Bundesgesetzblatt (BGBl. 2013 Part 1 No. 29, pg. 1548)). The law contains both changes to the German Construction Act (BauGB) and to the Land Use Regulation (Baunutzungsverordnung (BauNVO)). The changes supplement the first part of an amendment of the BauGB by the “Act promoting climate protection in the development in cities and towns” dated July 22, 2011, which became effective on July 30, 2011 (BGBl. 2011 Part 1 No. 39, pg. 1509). We have briefly summarized those revisions, which we believe to be most important and which may have to be taken into account particularly in connection with new construction projects.

PRIORITY OF INTERNAL DEVELOPMENT MEASURES

One of the main purposes of the amendment is to achieve a reduction of the use of new land. Municipal development is therefore meant to be implemented primarily through internal development measures, which is now stipulated expressly in Section 1 paragraph 5 BauGB. During planning, possibilities for internal development are to be determined first, taking into account fallow land, building vacancies, gaps between buildings, and other possibilities for redensification. According to Section 1 paragraph 2 BauGB, it will become more difficult to justify the conversion of areas used as agricultural land or forests.

UMGANG MIT VERWAHRLOSTEN GEBÄUDEN

Den Gemeinden sind zunehmend verwahrloste, nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude ein Dorn im Auge, die der jeweilige Eigentümer nicht instand hält oder schlicht finanziell nicht in der Lage ist ordnungsgemäß zu unterhalten und instand zu halten (so genannte „Schrottimmobilien“). Die meisten Schrottimmobilien befinden sich dabei in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB. Bislang konnte die Beseitigung solcher Gebäude jedoch nur verlangt werden, wenn es für dieses Gebiet einen Bebauungsplan gab. Dies ist nach der Neuregelung des § 179 BauGB nun nicht mehr erforderlich. Zudem kann gemäß § 179 Abs. 4 BauGB der Eigentümer nun bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung der Immobilie entstehenden Vor- teils finanziell an den Kosten beteiligt werden.

VEREINFACHUNG DER AUSÜBUNG DES GESETZ- LICHEN VORKAUFRECHTS DER GEMEINDEN

Die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts wird insofern erleichtert, als dass die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nunmehr auch unmittelbar zugunsten eines Dritten ausüben darf. Voraussetzung gemäß der Neuregelung in § 27 a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Der zeitliche und finanzielle Aufwand in Zusammenhang mit einem doppelten Erwerb zu- nächst durch die Gemeinde, die nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes das Grundstück dann häufig an einen Dritten weiterveräußerte, soll durch diese Möglich- keit des unmittelbaren Erwerbs durch den Dritten reduziert werden. Sollte der Dritte dann seiner Ver- pflichtung zur bezweckten Verwendung jedoch nicht nachkommen, steht der Gemeinde das Recht zu, die Rückübertragung bzw. wiederum die Übertragung an einen anderen Dritten zu verlangen, § 27a Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 102 BauGB.

NEUREGELUNG DES ERSCHLIESSUNGSVERTRAGES

Für die Erschließung wird es in Zukunft nur noch zwei Möglichkeiten geben. Entweder die Gemeinde schließt einen städtebaulichen Vertrag wie er nunmehr in der Neufassung des § 11 BauGB vorgesehen ist oder sie ist nach abgelehntem Vertragsangebot verpflichtet, die Erschließung gemäß § 124 BauGB selbst durch- zuführen. Eine wesentliche Neuerung dabei ist, dass die Gemeinde einen städtebaulichen Erschließungs- vertrag auch mit einer kommunalen Eigengesellschaft schließen darf.

DEALING WITH DERELICT BUILDINGS

Run-down buildings that can no longer be used economically and which are not maintained by the respective owner or cannot be properly maintained and repaired by him plainly due to financial reasons (so-called “junk properties”) are increasingly a thorn in the side of municipalities. Most junk properties are in built-up areas in terms of Section 34 BauGB. So far, the demolition of such buildings could be demanded only, if a zoning plan existed for that area. This is no longer necessary after the revision of Section 179 BauGB. Furthermore, the owner may now be required to financially bear part of the costs up to the amount of the benefit he receives due to the demolition of the building pursuant to Section 179 paragraph 4 BauGB.

SIMPLIFICATION OF THE EXERCISE OF THE STATU- TORY PREEMPTION RIGHT OF MUNICIPALITIES

The exercise of a municipal preemption right is simplified insofar as the municipality may now exercise its preemption right directly for the benefit of a third party. According to the revision in Sec- tion 27 a paragraph 1 sentence 1 No. 1 BauGB, the precondition is that the third party is able to make use of the property in the manner intended through the exercise of the preemption right within a reasonable period of time and undertakes to do so. The efforts in terms of time and money involved in a dual acquisition first by the municipality, which after exercising a preemption right often resold the property to a third party, is meant to be reduced through this option of direct acquisition by a third party. If the third party should not meet its obliga- tion to use the property as intended, however, the municipality has the right to demand retransfer or a transfer to a different third party according to Sec- tion 27a paragraph 3 sentence 2 in connection with Section 102 BauGB.

REVISION OF THE SITE DEVELOPMENT CONTRACT

There will only be two possibilities for site develop- ment from now on. Either a municipality enters into an urban development contract, as the revision of Section 11 BauGB now provides, or it is required, after rejection of the contractual offer, to carry out the site development measure itself pursuant to Sec- tion 124 BauGB. A significant innovation here is that the municipality may also enter into a urban develop- ment contract for a site development with one of its own municipal companies.

ABWEICHUNG VON DEM GEBOT DES EINFÜGENS

Im unbeplanten Innenbereich (Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit grundsätzlich nach der vorhandenen Art und dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung. Die Ausnahmeregelung in § 34 Abs. 3a BauGB, von diesem Grundsatz des sich Einfügens abzuweichen, wurde einerseits um die Möglichkeit der Nutzungsänderung gewerblicher genutzter Betriebe zu Wohnzwecken erweitert, andererseits aber für solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

STEUERUNG DER ANSIEDLUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Durch die Gesetzesänderung soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besser gesteuert werden, indem in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausdrücklich für zulässig oder unzulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden können. Auf diese Weise hat eine Gemeinde bei den Festsetzungen in einem Bebauungsplan einen erheblich größeren Spielraum. Damit soll eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten verhindert werden und gezielt einer Beeinträchtigung durch eine nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten entgegen gewirkt werden.

ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN ZUR KINDERBETREUUNG IN REINEN WOHNGEBIETEN

In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO waren bislang ohne Einschränkung ausschließlich Wohngebäude zulässig. Nur ausnahmsweise konnten Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Durch die Neuregelung sind nunmehr bei der Festsetzung eines Gebiets als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO in einem Bebauungsplan neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bewohnern des Gebietes dienen, per se zulässig. Dies gilt auch für bereits verabschiedete Bebauungspläne, in denen ein Gebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

DEVIATION FROM THE BLENDING-IN REQUIREMENT

In unplanned inner zones (projects within built-up areas pursuant to Section 34 BauGB), the admissibility is generally determined by the existing nature and existing degree of building usage. The rule in Section 34 paragraph 3a BauGB regarding the exception, which permits a deviation from this principle of blending-in, was expanded by the option to change the use of commercially used operations to residential use, while it was being ruled out for those retail businesses, which negatively affect convenient supply for consumers or may have harmful effects on central supply areas within the municipality or in other municipalities.

CONTROLLING THE SETTLEMENT OF PUBLIC ENTERTAINMENT LOCATIONS

The amendment of the law is meant to better control the settlement of public entertainment locations by having a zoning plan pursuant to Section 9 paragraph 2b BauGB explicitly determine public entertainment locations as permitted or not permitted or permitted in exceptional cases. This provides the municipalities with significantly greater leeway regarding the determinations in a zoning plan. It is meant to prevent negative effects on residential use or other facilities requiring protection such as churches, schools, and daycare centers and specifically counteract negative effects due to a detrimental clustering of public entertainment locations.

PERMISSIBILITY OF CHILD CARE FACILITIES IN PURELY RESIDENTIAL AREAS

Only residential buildings were permitted without any restriction in purely residential areas pursuant to Section 3 BauNVO. Facilities serving social purposes could be permitted only in exceptional cases. Due to the revision, child care facilities serving residents of an area are generally permitted in addition to residential buildings when zoning an area as a purely residential area in terms of Section 3 BauNVO in a zoning plan. This also applies to already approved zoning plans, in which an area is zoned as a purely residential area.

GRÖßERE FLEXIBILITÄT IM HINBLICK AUF DAS MASS DER BEBAUUNG

Eine weitere Änderung der Baunutzungsverordnung betrifft das Maß der baulichen Nutzung. Durch die Änderung des § 17 BauNVO wird den Gemeinden eine größere Flexibilität bei der Festsetzung zugestanden, indem die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen nunmehr überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

EINSCHRÄNKUNG DER PRIVILEGIERUNG VON GEWERBLICHEN TIERHALTUNGSANLAGEN IM AUSSENBEREICH

Die Privilegierung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) wurde eingeschränkt. In Zukunft zählen nur noch solche Tierhaltungsanlagen zu den privilegierten Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht unterliegen. Das ist nur bis zu einer bestimmten Größe (Anzahl der Tiere abhängig von der Art der Tiere) der Fall.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass aufgrund der Novellierung den Gemeinden bei der Gestaltung ein größerer Entscheidungsspielraum zugestanden und der allgemeinen Entwicklung an moderne Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird. Hinsichtlich weiterer Änderungen wird auf die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt verwiesen.

GREATER FLEXIBILITY IN RESPECT TO THE DEGREE OF BUILDING DEVELOPMENT

Another change of the Land Use Regulation concerns the degree of building development. The change of Section 17 BauNVO provides municipalities with greater flexibility when determining this degree, by allowing the upper limits to be exceeded for reasons of urban development, if the excess is compensated by circumstances or measures, which ensure that the general requirements regarding a healthy living and working situation are not affected and detrimental effects on the environment are avoided.

RESTRICTIONS OF PRIVILEGES OF COMMERCIAL LIVESTOCK BREEDING FACILITIES IN OUTSKIRT AREAS

The privileges of commercial livestock breeding facilities in outskirt areas (Section 35 paragraph 1 No. 4 BauGB) were restricted. In the future, only those livestock breeding facilities are considered among the privileged projects, which are not subject to the duty of having a site-related or general preliminary audit or environmental compatibility audit conducted pursuant to the Law on Environmental Compatibility Audits (Gesetz über die *Umweltverträglichkeitsprüfung*). This is the case only up to a certain size (number of animals depending on the type of animals).

In general, it can be noted that the amendment granted municipalities with greater leeway for decisions and that the general development regarding modern living situations is taken into account. In respect to further changes, reference is made to the publication in the German Federal Gazette.



Susan Günther
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1591
sguenter@mayerbrown.com

Überblick Grunderwerb- steuersätze

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (1. Oktober 2013) 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 Frühjahr 2013 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 (October 1, 2013). To the extent that specific information and indications regarding a change of the real estate transfer tax rate exist in a state, this was noted accordingly. Changes since the last issue in spring 2013 are marked in bold.

| | |
|------------------------|---|
| Baden-Württemberg | 5,0 % |
| Bayern | 3,5 % |
| Berlin | 5,0 % (Anhebung auf 6,0 % ab 1. 1. 2014 geplant)* |
| Brandenburg | 5,0 % |
| Bremen | 4,5 % (Anhebung auf 5,0 % ab 1. 1. 2014 geplant)** |
| Hamburg | 4,5 % |
| Hessen | 5,0 % |
| Mecklenburg-Vorpommern | 5,0 % |
| Niedersachsen | 4,5 % (Anhebung auf 5,0 % ab 1. 1. 2014 geplant)*** |
| Nordrhein-Westfalen | 5,0 % |
| Rheinland-Pfalz | 5,0 % |
| Saarland | 5,5 % |
| Sachsen | 3,5 % |
| Sachsen-Anhalt | 5,0 % |
| Schleswig-Holstein | 5,0 % (Anhebung auf 6,5 % ab 1. 1. 2014 geplant)**** |
| Thüringen | 5,0 % |

* Vgl. Entwurf des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans von Berlin für die Haushaltsjahre 2014 und 2015 vom 5. Juli 2013.

** Vgl. Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 9. Juli 2013.

*** Vgl. Entwurf des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2014 vom 23. Juli 2013.

**** Vgl. Entwurf eines Gesetzes über die Feststellung eines Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2014 vom 26. Juli 2013.

| | |
|-------------------------------|--|
| Baden-Württemberg | 5.0% |
| Bavaria | 3.5% |
| Berlin | 5.0% (increase to 6.0% planned as from January 1, 2014)* |
| Brandenburg | 5.0% |
| Bremen | 4.5% (increase to 5.0% planned as from January 1, 2014)** |
| Hamburg | 4.5% |
| Hessen | 5.0% |
| Mecklenburg-Western Pomerania | 5.0% |
| Lower Saxony | 4.5% (increase to 5.0% planned as from January 1, 2014)*** |
| North Rhine Westphalia | 5.0% |
| Rhineland-Palatinate | 5.0% |
| Saarland | 5.5% |
| Saxony | 3.5% |
| Saxony-Anhalt | 5.0% |
| Schleswig-Holstein | 5.0% (increase to 6.5% planned as from January 1, 2014)**** |
| Thuringia | 5.0% |

* Pursuant to the draft law on the adoption of the budget of Berlin for the financial years 2014 and 2015 dated 5 July 2013.

** Pursuant to the draft law amending the law on setting the tax rate for the German real estate transfer tax dated 9 July 2013.

*** Pursuant to the draft law on the adoption of the budget for the financial year 2014 dated 23 July 2013.

**** Pursuant to the draft law on the adoption of a budget for the financial year 2014 dated 26 July 2013.

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.

SLAVEN KOVACEVIC
ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Slaven Kovacevic ist Associate im Bereich Real Estate im Düsseldorfer Büro und seit Januar 2012 für Mayer Brown tätig. Zudem ist er Mitglied der Life Sciences Praxis, wobei sein Schwerpunkt dort in der Beratung von Unternehmen der Pharma- und Medizinprodukteindustrie sowie auf der prozessrechtlichen Unterstützung zu Fragen der Produkthaftung liegt.

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.

SLAVEN KOVACEVIC
ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Slaven Kovacevic is an associate in the Düsseldorf office and joined Mayer Brown's Real Estate practice in January 2012. In addition, he is member of the firm's Life Sciences practice. In this field Slaven specifically advises companies from the pharmaceutical and medical devices industries and, inter alia, provides advice in litigation related product liability law.

ANJA GIESEN, LL.M.

ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Anja Giesen ist Associate im Bereich Immobilienrecht des Düsseldorfer Büros von Mayer Brown. Sie berät deutsche und ausländische Investoren bei Transaktionen im Bereich M&A mit einem Schwerpunkt im Immobilienrecht. Insbesondere berät sie bei Erwerb, Verkauf und Entwicklung von Immobilien und Immobilienportfolien aus sämtlichen Anlageklassen, z. B. Büro, Einzelhandel, Logistik, Pflegeheime, Hotels, etc. Ihre Beratung umfasst auch gesellschaftsrechtliche Fragestellungen sowie die Finanzierung. Sie hat Erfahrung bei der Beratung von Sale-and-Lease-Back-Strukturen sowie bei dem Erwerb aus der Insolvenz. Zudem berät sie Vermieter und Mieter im gewerblichen Mietrecht. Anja Giesen hat einen Master (Real Estate Law) der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

SUSAN GÜNTHER

ASSOCIATE, FRANKFURT

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

ANJA GIESEN, LL.M.

ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Anja Giesen is an associate in the Düsseldorf office of Mayer Brown. Her practice focuses on transactional/M&A work and in particular on transactions in the real estate market. Anja is acting for national and international investors and financial institutions in purchasing, sale and development of real estate and real estate portfolios of all key asset classes, e.g. office, retail, logistics, nursing homes, hotels, etc. Her advice includes corporate law matters as well as the financing. She is also experienced in commercial lease law matters, advising tenants and landlords. Furthermore, Anja has experience in sale-and-lease-back structures as well as distressed transactions. Anja holds an LL.M degree in Real Estate Law from the University of Münster.

SUSAN GÜNTHER

ASSOCIATE, FRANKFURT

Susan Günther 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

- Brussels
- Düsseldorf
- Frankfurt
- London
- Paris

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS

in association with Mayer Brown LLP

- São Paulo
- Rio de Janeiro

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.

© 2013. The Mayer Brown Practices. All rights reserved.

