

Real Estate Newsletter

Aktuelle Entwicklungen,
Themen und Rechtsprechung

- 
- | | |
|----|---|
| 2 | Formnichtigkeit einer Reservierungsvereinbarung für ein Grundstück |
| 4 | Insolvenzabhängige Lösungsklauseln bei Bauverträgen |
| 5 | Keine Einrede aus dem Sicherungsvertrag gegen eine Grundschuld nur aufgrund ihres gesonderten Erwerbs ohne die besicherte Forderung |
| 7 | Weiterhin keine Erleichterungen für die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter |
| 8 | Umlagefähigkeit einer in der Gebäudesachversicherung enthaltenen Mietausfallversicherung |
| 9 | Wirksamkeit einer zunächst hilfsweise ordentlich erklärten Kündigung |
| 10 | Überblick Grunderwerbsteuersätze |
| 11 | Über Mayer Brown |
| 12 | Das deutsche Real Estate Kernteam |
| 13 | Ausgewählte Referenzen 2017/2018 |

Formnichtigkeit einer Reservierungsvereinbarung für ein Grundstück

Überschreitet ein „Bindungsentgelt“ eine kritische Grenze von 10 % der ortsüblichen Maklerprovision, ist eine nicht beurkundete Reservierungsvereinbarung formnichtig.

(LG Frankfurt am Main, Urteil vom 21. Dezember 2017 – 2- 07 O 280/17)

EINFÜHRUNG: Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien werden von Maklern und Verkäufern häufig Vereinbarungen mit Kaufinteressenten über die Reservierung von Objekten getroffen, die ein Bindungsentgelt enthalten. Dies kann für den potentiellen Erwerber praktisch zu einer Verpflichtung zum Abschluss eines Immobilienkaufvertrages führen. Damit können solche Vereinbarungen mit der Beurkundungsbedürftigkeit von Grundstückskaufverträgen in Konflikt geraten. Die Vorschrift des § 311 b BGB regelt, dass ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung bedarf. Nach dem Wortlaut wäre also ein Vertrag über die Reservierung eines Grundstücks (also den „Nichtverkauf“ für eine gewisse Zeit) an sich nicht beurkundungspflichtig, denn er enthält nicht die Verpflichtung zur Veräußerung oder zum Erwerb des Grundstücks.

Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages vor übereilem Handeln zu schützen. Es soll sichergestellt werden, dass die Kaufvertragsparteien durch den Notar über die Tragweite ihrer Vereinbarungen ausreichend belehrt werden.

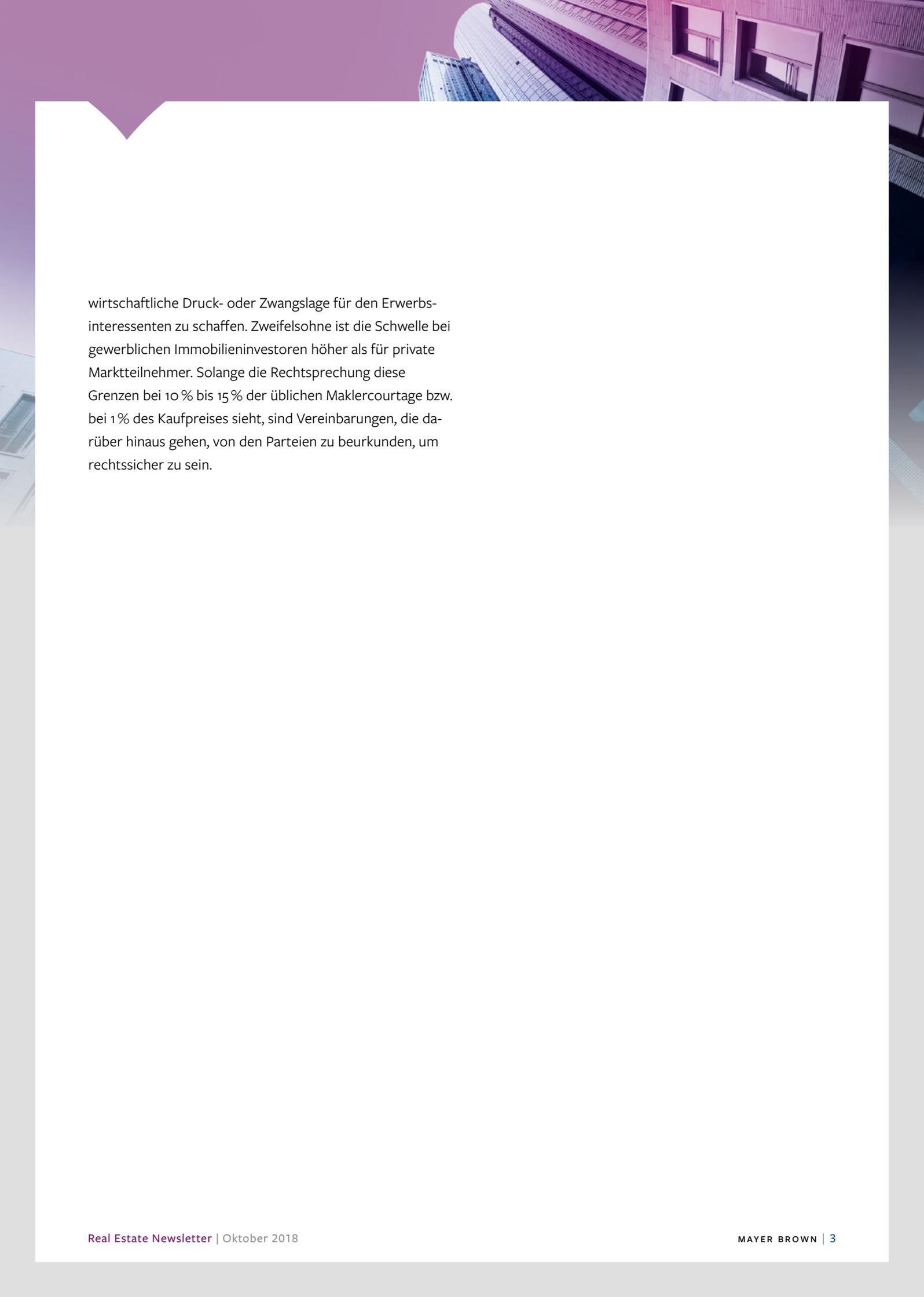
DIE ENTSCHEIDUNG: Grundstückseigentümer und potentieller Käufer schlossen eine schriftliche „Reservierungsvereinbarung“ hinsichtlich eines Grundstücks ab. In der Vereinbarung einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von EUR 1.350.000 und verabredeten ein „Bindungsentgelt“ von EUR 25.000, welches der Erwerbsinteressent an den Verkäufer zahlte. Der Kaufvertrag wurde nicht beurkundet. Der Erwerbsinteressent begehrte die Rückzahlung des Bindungsentgeltes im Klagewege. Das Landgericht Frankfurt gab der Klage statt. Zur Begründung führte es



Dr. Jörg Michael Lang
Rechtsanwalt und Notar
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
jlang@mayerbrown.com

aus, dass das Ziel der gesetzlichen Regelung unterlaufen würde, wenn eine Partei, die eine Reservierungsgebühr bezahlt hat, einem erheblichen wirtschaftlichen Erwerbsdruck ausgesetzt ist. Dieser wird oberhalb der üblichen Maklergebühr von 10 % bis 15 % der üblichen Maklergebühr gesehen. In der Konsequenz komme eine solche Reservierungsvereinbarung einem (beurkundungspflichtigen) Vorkaufsrecht nahe. In dem entschiedenen Fall betrug die ortsübliche Maklerprovision 5,95 % des Kaufpreises, mithin hier EUR 80.325,00. 10 % davon hätten sich auf EUR 8.032,50 belaufen. Die Zahlung von EUR 25.000,00 überstieg diese Grenze erheblich. Folge ist die Nichtigkeit der Reservierungsvereinbarung.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Die geschilderte Rechtslage betrifft nicht nur Reservierungsvereinbarungen zwischen Kaufinteressenten und Maklern. Sie gilt in gleicher Weise auch für Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer und dem Erwerbsinteressenten. Das hat das Landgericht Frankfurt in der vorgenannten Entscheidung bestätigt. Teilweise wird für Parteien, die beide gewerblich Immobiliengeschäfte betreiben, eine Höchstgrenze von 1 % des Kaufpreises als Bindungsentgelt für zulässig angesehen (OLG Dresden, NZM 2017, 451). Auch diese Schwelle war im Falle der Entscheidung des LG Frankfurt überschritten. Die Entscheidung ist zu begrüßen, weil sie dem Sinn und Zweck des gesetzlich vorgeschriebenen Beurkundungszwangs von Immobilienkaufverträgen entspricht. Eine Unterscheidung bezüglich der Kenntnisse und Erfahrungen mit Immobiliengeschäften kennt das Zivilrecht nicht. Die Beurkundungspflicht gilt für Immobilienprofis wie für Verbraucher gleichermaßen. Fraglich kann allenfalls die Höhe des Bindungsentgeltes sein, die ausreichend sein soll, um eine



wirtschaftliche Druck- oder Zwangslage für den Erwerbsinteressenten zu schaffen. Zweifelsohne ist die Schwelle bei gewerblichen Immobilieninvestoren höher als für private Marktteilnehmer. Solange die Rechtsprechung diese Grenzen bei 10 % bis 15 % der üblichen Maklercourtage bzw. bei 1 % des Kaufpreises sieht, sind Vereinbarungen, die darüber hinaus gehen, von den Parteien zu beurkunden, um rechtssicher zu sein.



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

Insolvenzabhängige Lösungsklauseln bei Bauverträgen

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 7. April 2016 (Az. VII ZR 56/15) im Licht des neuen Werkvertragsrechtes

EINFÜHRUNG: Am 1. Januar 2018 sind unter anderem Neuregelungen im Werkvertragsrecht in Kraft getreten. Mit § 648a BGB wurde ein neues Kündigungsrecht aus wichtigem Grund aufgenommen. Es stellt sich die Frage, ob die Insolvenz des Auftragnehmers ein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift ist und mithin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werkes für den Auftraggeber aufgrund der Insolvenz unzumutbar ist. Wegen der gegenläufigen Interessen eines Auftraggebers an einer schnellen Fortsetzung des Bauvorhabens einerseits und des Insolvenzverwalters über Fortführung oder Liquidation eines Bauunternehmens entscheiden zu können andererseits ist die Wirksamkeit insolvenzabhängiger Lösungsklauseln in der Diskussion.

DIE ENTSCHEIDUNG: Der BGH hatte über die Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft wegen Mehrkosten bei der Fertigstellung eines Bauwerkes nach Kündigung des Bauvertrages durch den Bauherrn aufgrund der Insolvenz des Bauunternehmens zu entscheiden. Die Kündigung stützte der Auftraggeber auf den wirksam in den Bauvertrag einbezogenen § 8 VOB/B (Kündigungsrecht bei Insolvenz des Auftragnehmers). Gemäß § 119 der Insolvenzordnung (InsO) sind Vereinbarungen, durch die im Voraus die Anwendung der §§ 103 bis 118 InsO ausgeschlossen oder beschränkt werden, unwirksam. In § 103 InsO ist das Wahlrecht des Insolvenzverwalters verankert, einen Vertrag zu kündigen oder fortzuführen. Hat der Auftraggeber das Recht, einen Vertrag im Insolvenzfall zu kündigen, so kann der Insolvenzverwalter von seinem Wahlrecht keinen Gebrauch mehr machen. Aus diesem Grund hatte der BGH in einer früheren Entscheidung (BGH Urt. v. 15. November 2012, Az. IX ZR 169/11) schon einmal eine insolvenzabhängige Kündigungsklausel in den Allgemeinen

Geschäftsbedingungen eines Stromlieferanten für unwirksam erachtet. Im Unterschied dazu hat der BGH im vorliegenden Fall darauf abgestellt, dass ein Bauvertrag ohnehin gemäß § 649 BGB (§ 648 BGB n.F.) jederzeit kündbar ist. § 8 VOB/B regelt lediglich eine abweichende Rechtsfolge (Abrechnung lediglich bereits erbrachter Leistungen und im Übrigen Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Restes). Außerdem berücksichtigte der BGH die Interessenlage der am Bau Beteiligten, insbesondere die erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen sowie das Bedürfnis des Auftraggebers an kurzfristiger Rechtsklarheit. Schließlich zog der BGH den Rechtsgedanken des § 314 BGB (außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bei Dauerschuldverhältnissen) heran mit dem Argument, dass bei einem Eigeninsolvenzantrag das Vertrauensverhältnis, auf dem ein Bauvertrag beruhe (Vertrauen in besondere Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, etc.), derart zerstört sei, dass eine Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar sei.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Sowohl § 8 VOB/B als auch individualvertraglich gestaltete insolvenzabhängige Lösungsklauseln können in Bauverträgen wirksam vereinbart werden. Ein Rückgriff auf den Rechtsgedanken des § 314 BGB ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Jedenfalls dürfte ein Eigeninsolvenzantrag eines Bauunternehmers unter Berücksichtigung der Entscheidung einen wichtigen Grund im Sinne des § 648a BGB darstellen und auch ohne besondere Vereinbarung zu einer Kündigung durch den Auftraggeber berechtigen.

Keine Einrede aus dem Sicherungsvertrag gegen eine Grundschuld nur aufgrund ihres gesonderten Erwerbs ohne die besicherte Forderung

Der gesetzliche Schutz eines Schuldners gegen sicherungsvertragswidrige Inanspruchnahme aus einer Grundschuld greift nicht bereits bei einem bloßen Erwerb der Grundschuld ohne die besicherte Forderung, schon gar, wenn der vereinbarte Sicherungsfall eingetreten ist.

(BGH, Urteil vom 20. April 2018 – V ZR 106/17)

EINFÜHRUNG: Eine Grundschuld gewährt einen, von einer etwaigen Darlehensaufnahme unabhängigen – sogenannten abstrakten – Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages aus dem Grundstück, der mit Kündigung der Grundschuld fällig gestellt wird. Dient die Grundschuld der Besicherung einer Forderung, zum Beispiel unter einem Darlehensvertrag, wird der Gläubiger hinsichtlich der freien Verwertung der Grundschuld durch Klarstellung welche Forderungen besichert sein sollen und unter welchen Voraussetzungen (v.a. bei bestimmten Verstößen des Schuldners gegen den Darlehensvertrag), durch eine schuldvertragliche Sicherungszweckabrede (Sicherungsvertrag) eingeschränkt. Als Folge darf der Gläubiger rechtlich weniger als er allein unter der Grundschuld rechtlich könnte. Während die Grundschuld als im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht gegenüber jedem Eigentümer gilt, handelt es sich bei der Sicherungszweckabrede grundsätzlich um eine rein schuldvertragliche Bindung allein zwischen den konkreten Vertragsparteien. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gewährt einem Schuldner seit dem Risikobegrenzungs-gesetz 2008 das Recht, einem Grundschuldgläubiger stets auch Einreden aus der Sicherungszweckabrede entgegenzuhalten, wenn der Gläubiger selbst gar nicht Partei des Sicherungsvertrags geworden ist, sondern nur die Grundschuld erworben hat (§ 1192 Abs. 1a BGB). Hintergrund für diese Neuregelung war eine seitens der Politik wahrgenommene Vermehrung von systematisch gesonderten Erwerben von Grundpfandrechten und deren Geltendmachung und das Bestreben, den (vertrauens-treuen) Darlehensnehmer stärker zu schützen. Aus diesem

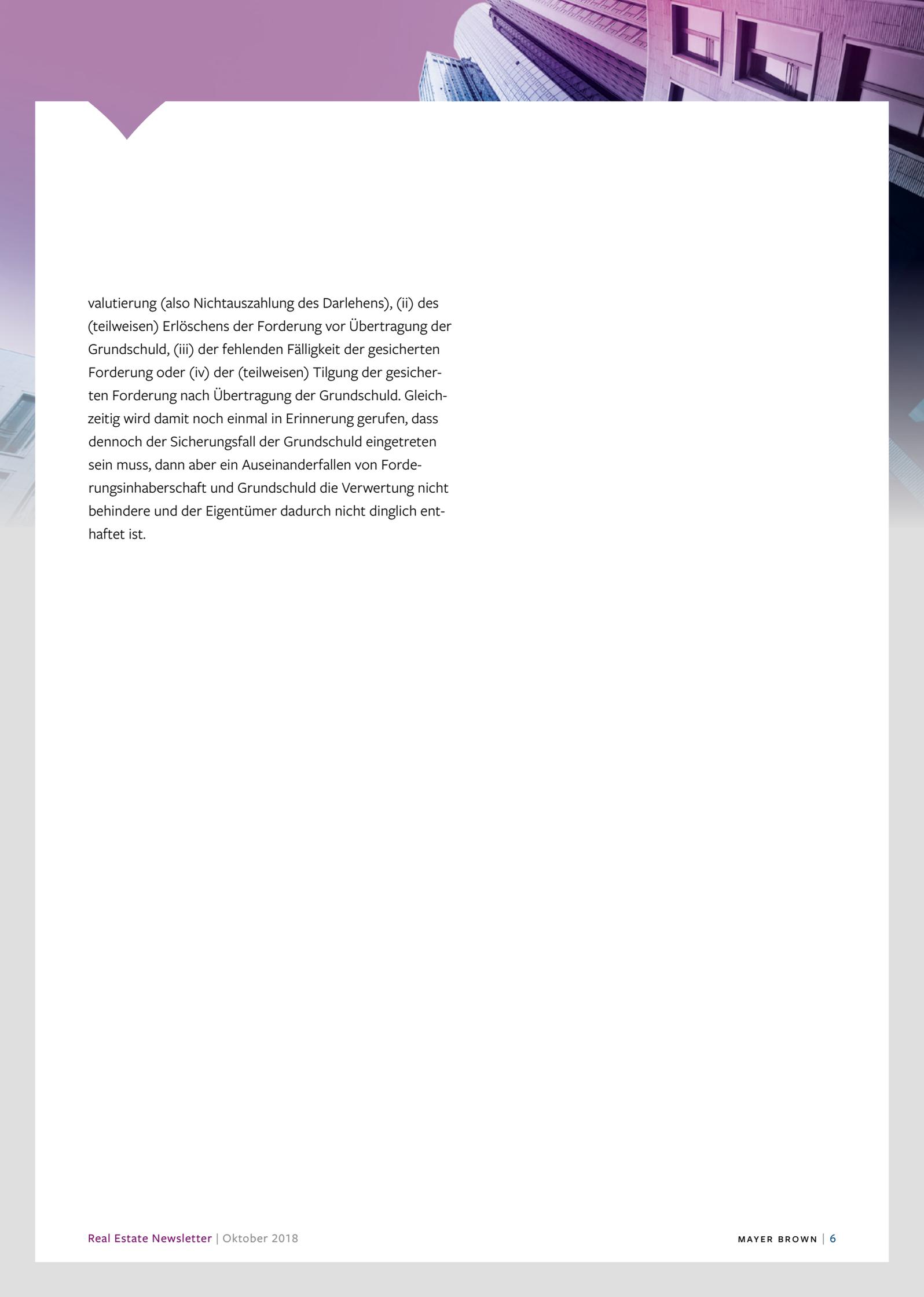
erklärten Motiv des Gesetzgebers folgerten einige eine weitgehende Einschränkung der wirksamen Abtretbarkeit von Grundschulden. Das vorliegende Urteil sorgt hier für Klarheit und Sicherheit.

DIE ENTSCHEIDUNG: Der Entscheidung lag ein Erwerb von Forderungen aus gekündigten Darlehen nebst unter anderem der für die Darlehen bestellten Grundschuld gegen den Grundstückseigentümer von einer Sparkasse zugrunde. Diesen Erwerb finanzierte der Käufer durch ein Bankdarlehen, zu dessen Besicherung die erworbene Grundschuld abgetreten wurde. Anders als der Käufer, übernahm die finanzierende Bank aber weder die Verpflichtungen aus dem Sicherungsvertrag zwischen der Sparkasse und dem Eigentümer, noch die Darlehensforderungen gegen den Eigentümer. In der Folge betrieb die finanzierende Bank aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Der Eigentümer wandte sich im Ergebnis erfolglos gegen die Zwangsversteigerung und die Nichtberücksichtigung von ihm angemeldeter Forderungen im Verteilungstermin. Unter anderem führte der Bundesgerichtshof (BGH) aus, dass die bloße Abtretung ohne Miterwerb der gesicherten Forderung keine Einwendung im Sinne des Gesetzes erbege.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Es ist begrüßenswert, dass der BGH noch einmal klar dargelegt hat, dass Einreden nur solche sind, die sich gegen den (Fort-) Bestand und die Fälligkeit der gesicherten Forderung richten. Dies sind beispielsweise Einreden (i) der Nicht-



Elmar Günther, Maître en Droit
Rechtsanwalt und Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com



valutierung (also Nichtauszahlung des Darlehens), (ii) des (teilweisen) Erlöschens der Forderung vor Übertragung der Grundschild, (iii) der fehlenden Fälligkeit der gesicherten Forderung oder (iv) der (teilweisen) Tilgung der gesicherten Forderung nach Übertragung der Grundschild. Gleichzeitig wird damit noch einmal in Erinnerung gerufen, dass dennoch der Sicherungsfall der Grundschild eingetreten sein muss, dann aber ein Auseinanderfallen von Forderungsinhaberschaft und Grundschild die Verwertung nicht behindere und der Eigentümer dadurch nicht dinglich enthaftet ist.

Weiterhin keine Erleichterungen für die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Die formularmäßige Übertragung von Schönheitsreparaturen bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung ist auch bei einer zwischen Mieter und Vormieter getroffenen Renovierungsvereinbarung unwirksam.

(BGH, Urteil vom 22. August 2018 – VIII ZR 277/16)

EINFÜHRUNG: Mit Urteil vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die formularvertragliche Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wird, sofern der Vermieter dem Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Der Konkretisierung durch die Instanzenrechtsprechung überlassen hat der BGH sowohl die Frage, wann die Mieträume (un)renoviert sind, als auch was sich als „angemessener Ausgleich“ darstellt. Durch die jüngste Entscheidung fügt der BGH dieser Rechtsprechung einen weiteren Mosaikstein hinzu, indem er klarstellt, dass Vereinbarungen zwischen anderen als den Mietvertragsparteien für die Frage des „angemessenen Ausgleichs“ ohne Bedeutung sind.

DIE ENTSCHEIDUNG: Bei Mietbeginn wurde dem Mieter die Wohnung unrenoviert übergeben, wobei der vom Vermieter verwandte Formularymietvertrag vorsah, dass Schönheitsreparaturen Sache des Mieters sind. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch. Der Vermieter sah diese als mangelhaft an, ließ nacharbeiten und verlangte Ersatz der Kosten. Nach Auffassung des Vermieters könne die vorgenannte Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln im konkreten Fall keine Anwendung finden, weil Mieter und Vormieter eine Vereinbarung getroffen hätten, wonach der Mieter sich zur Übernahme von Renovierungsarbeiten verpflichtet habe.

Der BGH teilt diese Auffassung nicht. Auch im Falle einer zweiseitigen Vereinbarung zwischen Vormieter und



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com

Mieter bleibe es bei dem Grundsatz, dass der angemessene Ausgleich vom Vermieter zu gewähren ist. Eine zweiseitige Vereinbarung zwischen Vormieter und Mieter sei in ihren Rechtswirkungen auf diese Parteien beschränkt. Sie sei daher per se ohne Einfluss auf die Wirksamkeit zwischen Vermieter und Mieter im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen. Insbesondere könne der Vermieter aufgrund einer solchen Vereinbarung nicht so gestellt werden, als habe er eine renovierte Wohnung übergeben.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Das Ergebnis des BGH ist nicht überraschend. Das Urteil ruft jedoch in Erinnerung, dass die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Wohnungsraummietrecht nur in wenigen Konstellationen wirksam auf den Mieter übertragen werden kann und sich dies als Tendenz auch auf das Gewerberaummietrecht auswirken wird.

Umlagefähigkeit einer in der Gebäudesachversicherung enthaltenen Mietausfallversicherung

Ist die Umlage der Gebäudeversicherung auf den Mieter vereinbart, sind auch Kosten eines im Rahmen der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.

(BGH, Urteil vom 6. Juni 2018 – VIII ZR 38/17)

EINFÜHRUNG: Im Wohnraummietrecht ist die Möglichkeit der Umlage von Betriebskosten von vorneherein auf den Katalog des § 2 BetrKV beschränkt. Zwischen Vermietern und Mietern entsteht regelmäßig Streit darüber, ob umgelegte Kosten einer der aufgeführten Positionen zuzuordnen sind. Im Hinblick auf die Kosten eines im Rahmen der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun für Klarheit gesorgt.

DIE ENTSCHEIDUNG: Der Vermieter unterhält eine Gebäudeversicherung, die das Risiko eines Mietverlustes infolge versicherter Gebäudeschäden abdeckt. Der Mieter vertrat die Ansicht, die anteilig auf das Risiko eines Mietausfalls entfallende Prämie sei nicht umlagefähig, der entsprechende Prämienanteil insofern aus den umgelegten Betriebskosten herauszurechnen.

Dem ist der BGH entgegengetreten. Anders als bei einer gesondert unterhaltenen Mietausfallversicherung, sei bedingungsgemäßer Versicherungsfall ein Sachschaden des Gebäudes. Daher handele es sich bei der Gebäudeversicherung insgesamt um eine Sachversicherung i.S.d. § 2 Nr. 13 BetrKV. Zudem profitiere der Mieter von der Mietausfallversicherung, denn nach gefestigter Rechtsprechung des BGH ist der Mieter, der einen von der Gebäudeversicherung gedeckten Versicherungsfall leicht fahrlässig verursacht, vor einem Rückgriff des Versicherers geschützt. Insoweit ist stets von einem konkludenten Regressverzicht des Versicherers auszugehen. Dieser Regressverzicht



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com

kommt dem Mieter auch im Hinblick auf einen mitversicherten Mietausfall zugute. Damit erhalte der Mieter, auch für den Anteil der Versicherungsprämie, die auf den mitversicherten Mietausfall entfalle, eine Gegenleistung.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Die Entscheidung bringt für Vermieter eine erfreuliche Klarstellung zur Umlagefähigkeit von Sachversicherungsprämien im Rahmen der Betriebskostenverordnung.



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com

Wirksamkeit einer zunächst hilfsweise ordentlich erklärten Kündigung

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Zahlungsverzugskündigung zur Beendigung eines Mietverhältnisses führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene „Schonfristzahlung“ nachträglich unwirksam wird.

(BGH Urteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17)

EINFÜHRUNG: Ein Wohnraummietverhältnis kann unter anderem fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung der Miete im Rückstand ist. Für eine ordentliche Kündigung bedarf es demgegenüber eines „berechtigten Interesses“ des Vermieters, das unter anderem dann vorliegt, wenn der Mieter seine „vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt“. Eine Nichtzahlung der Miete stellt regelmäßig eine solche Vertragspflichtverletzung dar. Im Falle der fristlosen Zahlungsverzugskündigung eröffnet das Gesetz dem Wohnraummieter die Möglichkeit, durch Zahlung im Räumungsverfahren der Kündigung ihre Wirksamkeit zu nehmen (sog. „Schonfristzahlung“). Eine analoge Regelung für die ordentliche Kündigung gibt es nicht. Daher entspricht es gängiger Praxis, im Falle des Zahlungsverzuges von Wohnraummietern eine fristlose Kündigung mit einer ordentlichen zu verbinden. Das Landgericht Berlin hatte in zwei Fällen entschieden, dass bei rechtzeitiger Schonfristzahlung, die ordentliche Kündigung keine Wirkung entfaltet.

DIE ENTSCHEIDUNG: Die Mieter hatten die jeweils geschuldeten Mieten an zwei aufeinander folgenden Terminen nicht bezahlt. Daraufhin kündigten ihnen die Vermieter fristlos, hilfsweise ordentlich. In beiden Verfahren glichen die Mieter den Rückstand noch vor Klageerhebung, also innerhalb der „Schonfrist“, aus. Das Landgericht vertrat die Ansicht, durch die Schonfristzahlung sei lediglich der

Anspruch auf Räumung durch den Mieter und Herausgabe an den Vermieter nachträglich entfallen. Dadurch, dass die fristlose Kündigung mit Zugang Wirksamkeit entfalte und das Mietverhältnis unmittelbar zum Erlöschen bringe, gehe die ordentliche Kündigung ins Leere. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dieser Ansicht eine Absage erteilt. Zwar beende die wirksame fristlose Kündigung das Mietverhältnis unmittelbar, die „Schonfristzahlung“ bewirke aber, dass die Gestaltungswirkung der Kündigung insgesamt rückwirkend aufgehoben werden. Dann greife die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung durch. Denn der Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausspricht, bringe damit nicht nur zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung im Falle der Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung durchgreifen soll. Aus objektiver Mietersicht sei dies vielmehr so zu verstehen, dass die ordentliche Kündigung auch zum Tragen kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie der „Schonfristzahlung“ nachträglich unwirksam wird.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS: Die schon bisher geübte Praxis einer vorsorglichen ordentlichen Kündigung hat durch die Entscheidung auch im Hinblick auf die Wohnraummieter gesetzlich eingeräumte Möglichkeit durch Zahlung die Wirkungen einer fristlosen Kündigung zu beseitigen, Bestätigung erhalten.

Überblick Grunderwerbsteuersätze



Tax

Susan Günther

Counsel, Frankfurt

T +49 69 7941 1293

sguenther@mayerbrown.com

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (01. Oktober 2018) der Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern geben. Änderungen seit der letzten Ausgabe im Sommer 2018 sind in fett hervorgehoben.

Baden-Württemberg	5.0 %
Bayern	3.5 %
Berlin	6.0 %
Brandenburg	6.5 %
Bremen	5.0 %
Hamburg	4.5 %
Hessen	6.0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5.0 %
Niedersachsen	5.0 %
Nordrhein-Westfalen	6.5 %
Rheinland-Pfalz	5.0 %
Saarland	6.5 %
Sachsen	3.5 %
Sachsen-Anhalt	5.0 %
Schleswig-Holstein	6.5 %
Thüringen	6.5 %

Über Mayer Brown



UNSERE GLOBALE REAL ESTATE PRAXIS

– eine Kernpraxis von Mayer Brown mit über 200 Anwälten – bietet internationales und lokales Wissen von etablierten Teams in den weltweiten Immobilienmärkten. Wir sind bei Transaktionen für Beteiligte aller Art tätig. Dies ermöglicht es uns, unsere jeweiligen Mandanten bestmöglich zu beraten. Wir nehmen Veränderungen in der Branche vorweg und reagieren auf Marktbedingungen mit einem Ansatz, der sowohl anspruchsvoll als auch pragmatisch ist. Von der Gründung von Gesellschaften zum Zwecke der Kapitalbeschaffung über Akquisitionen und Verkäufen bis hin zu Transaktionen mit komplexen Finanzierungs- und Joint-Venture-Strukturen in mehreren Jurisdiktionen, bearbeitet unser multidisziplinäres Team unter anderem folgende branchenübergreifende Themen:

- Real Estate Fonds und Investmentmanagement
- Private Equity Real Estate
- REIT Strukturierung und Compliance
- Joint Ventures
- Entwicklung und Bau
- Vermietung (auch in Portfolio) und weitere Asset Management Services

- Corporate Real Estate Services
- Real Estate Restrukturierung
- Grunderwerbs- und Grundsteuer sowie Steuerbewertungsfragen
- Immobilienrechtliche Streitigkeiten

MIT RUND 1.600 ANWÄLTEN an über 20 Standorten in Nord- und Südamerika, Europa, Asien und dem Mittleren Osten, sowie unserer Allianz mit Taulil & Chequer in Brasilien, gehört Mayer Brown LLP zu den führenden internationalen Wirtschaftssozietäten.

IN UNSEREN DEUTSCHEN BÜROS beraten rund 70 Anwälte deutsche und internationale Mandanten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts.

ZU UNSEREN KUNDEN gehören institutionelle Immobilieninvestoren, Pensionskassen, Private-Equity-Fonds, Opportunity Fonds, Immobilien-Investment Trusts, Banken und andere Finanzdienstleister, Körperschaften, Versicherungen, Immobilienholdings, Immobilienentwickler und multinationale Unternehmen.

Das deutsche Real Estate Kernteam



Leiter German Real Estate

Dr. Fabian Hartwich, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1115
fhartwich@mayerbrown.com



Dr. Jörg Michael Lang
Rechtsanwalt und Notar
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
jlang@mayerbrown.com



Dr. Joachim J. Modlich
Partner, Düsseldorf
T +49 211 86224 203
jmodlich@mayerbrown.com



Andreas Hilfrich
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1761
ahilfrich@mayerbrown.com



Elmar Günther, Maître en Droit
Rechtsanwalt und Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com



Dr. Jürgen Streng
Counsel, Düsseldorf
T +49 211 8622 4216
jstreng@mayerbrown.com



Dr. Philipp Schaefer, Mag. iur.
Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1065
pschaefer@mayerbrown.com



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



Sabine Krause
Associate, Düsseldorf
T +49 211 8622 4119
skrause@mayerbrown.com



Benjamin Schulz
Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1139
bschulz@mayerbrown.com



Miriam Schollmeier
Associate, Frankfurt/Hong Kong
T +49 69 7941 0
mschollmeier@mayerbrown.com



Real Estate Finance
Dr. Martin Heuber, LL.M.
Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1128
mheuber@mayerbrown.com

Ausgewählte Referenzen 2017/2018

Beratung des offenen Immobilienfonds **BERENBERG Real Estate Berlin**, den Berenberg Bank als Immobilienmanager zusammen mit Universal-Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt hat, beim Erwerb des Nahversorgungs- und Stadtteilzentrums „Neumann Forum“ in Berlin-Pankow von der Hamburger Immobiliengesellschaft RI Partners. Das „Neumann Forum“ umfasst eine Mietfläche von knapp 26.500 Quadratmetern und besitzt über 270 Stellplätze. Neben großen Einzelhandelsketten prägen insbesondere eine privat geführte Grund- und Sekundarschule, eine Kindertagesstätte und ein Seniorenheim die Mieterstruktur des nahezu vollvermieteten Objekts.

Beratung der **Natixis Pfandbriefbank** bei der Finanzierung in Höhe von 157 Millionen Euro beim Kauf des Eschborn Plaza. Das Family Office Aurec hat für ein Konsortium aus israelischen Investoren das Eschborn Plaza in Frankfurt gekauft.

Beratung von **LaSalle Investment** beim Erwerb der Bürogebäude „Am Friedensplatz 1“ in Bonn mit 16.000 Quadratmetern Mietfläche von der Sparkasse KölnBonn im Wege des Sale-and-Leaseback für einen Club verschiedener institutioneller Investoren.

Beratung der **Art-Invest Real Estate Funds** beim Verkauf des Bürogebäudes „Am Mozartplatz“ in Frankfurt am Main an die Park Lane Investoren Gruppe für Zwecke der weiteren Projektentwicklung.

Beratung der **GPEP** und **Universal-Investment** beim Erwerb eines Portfolios mit 34 Objekten für die **Bayerische Versorgungskammer**. Bei dieser Transaktion wurde das Portfolio Lion 2.0 mit 16 Discountern, 9 Supermärkten und 9 Fachmarktzentren von Habona Invest GmbH übernommen. Der Asset- und Property Manager GPEP GmbH hat als Berater für den von der Universal-Investment administrierten Investmentfonds „BVK-Deutschland I-Immobilienfonds – FMZ“ das Portfolio Lion 2.0 erworben.

Universal-Investment beim Erwerb eines Portfolios mit Einzelhandelsobjekten und Fachmarktzentren an 32 Standorten mit einer Gesamtmietfläche von rund 40.000 Quadratmetern.

BNP Paribas für die Erweiterung des Allgäu Center Parcs in Baden-Württemberg, Deutschland. La Française Real Estate Partners (REP) erwarb von der Pierre et Vacances Gruppe die Erweiterung, welche 250 Luxusferienhäuser mit einer Fläche von 2.500 Quadratmetern umfasst und durch ein Spa, Restaurants, Geschäfte und Spielflächen gekennzeichnet ist.

Beratung von **Concarus** beim Erwerb des Büroensembles „Circolem“ von der Münchener Real I.S. Gruppe. Das Circolem aus dem Jahr 1994 mit rund 21.100 Quadratmetern Nutzfläche und 449 Autostellplätzen ist größtenteils vom Medizinkonzern Fresenius gemietet. Es wurde aus dem 2002 platzierten geschlossenen Immobilienfonds Bayernfonds „Circolem“ veräußert.

About Mayer Brown

Mayer Brown is a global legal services organization advising clients across the Americas, Asia, Europe and the Middle East. 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, CAC 40, DAX, Hang Seng and Nikkei 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 and enforcement; government and global trade; intellectual property; real estate; tax; restructuring, bankruptcy and insolvency; and wealth management.

Please visit our web site for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices. www.mayerbrown.com

Mayer Brown comprises 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 Mexico, S.C., a sociedad civil formed under the laws of the State of Durango, Mexico; Mayer Brown JSM, a Hong Kong partnership and its associated legal practices in Asia; and Tauil & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. Mayer Brown Consulting (Singapore) Pte. Ltd and its subsidiary, which are affiliated with Mayer Brown, provide customs and trade advisory and consultancy services, not legal services.

"Mayer Brown" and the Mayer Brown logo are the trademarks of the Mayer Brown Practices in their respective jurisdictions.

© 2018 The Mayer Brown Practices. All rights reserved.

Attorney advertising. Prior results do not guarantee a similar outcome.