

Real Estate Newsletter

Aktuelle Entwicklungen,
Themen und Rechtsprechung

2 Keine analoge Anwendung von
§ 179a AktG auf die GmbH –
Klarheit oder Verunsicherung?

5 Neues zu AGBs im Erbbaurechtsvertrag

8 Unwirksame Verpflichtung
zu Schönheitsreparaturen im
Gewerberaummietrecht

10 Baulärm als Mietmangel –
eine Dauerbaustelle

12 Das gemeindliche Vorkaufsrecht –
Inhalt und Rechtsfolgen

14 Überblick Grunderwerbsteuersätze

15 Über Mayer Brown

16 Das deutsche Real Estate Kernteam

17 Ausgewählte Referenzen

Keine analoge Anwendung von § 179a AktG auf die GmbH – Klarheit oder Verunsicherung?

§ 179a AktG ist nicht analog auf die GmbH anwendbar, so dass ein (beurkundeter) Gesellschafterbeschluss für die Veräußerung des überwiegenden Gesellschaftsvermögens nicht für die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Geschäfts erforderlich ist

(BGH, Urteil vom 8. Januar 2019 – II ZR 364/18)



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

Einführung

Seit vielen Jahren ringen die Juristen bei der Veräußerung des gesamten oder überwiegenden Vermögens einer Gesellschaft um die genauen Anforderungen an einen erforderlichen zustimmenden Gesellschafterbeschluss. Dabei ist diese Konstellation auch im Immobilienbereich sehr häufig anzutreffen, sei es bei Verkauf aller Tochtergesellschaften durch eine Holdinggesellschaft oder beim Verkauf des Grundbesitzes durch die entsprechende Zweckgesellschaft. Hintergrund des Ringens ist erstens das Fehlen einer eindeutigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zu den Fragen für welche Gesellschaftsformen ein Beschluss in welcher Form und mit welchen Mehrheiten wann zu fassen war. Zweitens waren die drohenden Folgen gravierend, denn ohne einen korrekten Beschluss wäre der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag schwebend unwirksam und selbst die wirksame dingliche Übertragung des Vermögens heilte den fehlenden Beschluss nicht, sondern hätte ihrerseits nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückgefordert werden können. Dabei war Ausgangspunkt der Über-

legung der Gesetzeswortlaut im Aktienrecht: Für Aktiengesellschaften sieht das Gesetz in § 179a Aktiengesetz (AktG) im Ergebnis vor, dass bei der Veräußerung des ganzen Gesellschaftsvermögens ein beurkundeter Beschluss der Hauptversammlung mit Dreiviertelmehrheit erforderlich ist. Dies ist eine Durchbrechung des Grundsatzes, dass Organe von Gesellschaften im Außenverhältnis unbeschränkt und unbeschränkbar vertreten können. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in der Folge bei der Veräußerung nur des überwiegenden Gesellschaftsvermögens (sogenannte „Holzmüller-Rechtsprechung“) eine Analogie zu § 179a AktG gezogen. Schließlich bestätigte der BGH in einem Urteil von 1995 das Erfordernis eines Beschlusses für die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrages einer Kommanditgesellschaft (KG) über deren Grundbesitz als hauptsächlichen Vermögensgegenstand. Daher war es gefestigte Meinung, dass bei einer GmbH eine analoge Anwendung von § 179a AktG erfolgt und demnach ein notariell beurkundeter Beschluss erforderlich sei. Dem ist der BGH nunmehr in Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung zu dem Thema entgegen getreten.



Keine analoge Anwendung von § 179a AktG auf die GmbH – Klarheit oder Verunsicherung?

Die Entscheidung

Der Entscheidung lag zugrunde, dass der Mitgesellschafter einer in Liquidation befindlichen GmbH am Erwerb des einzigen nennenswerten Vermögensgegenstandes, nämlich des Betriebsgrundstücks, interessiert war. Der andere Mitgesellschafter veräußerte dieses jedoch als einzelvertretungsberechtigter Liquidator ohne Einholung eines Gesellschafterbeschlusses an einen anderen Interessenten. Der leer ausgehende Gesellschafter berief sich auf die Unwirksamkeit des Vertrags infolge der fehlenden Vertretungsmacht des Liquidators und des fehlenden zustimmenden Gesellschafterbeschlusses analog § 179a AktG. Der BGH entledigt sich zunächst mit einer äußerst fadenscheinigen Argumentation seiner entgegenstehenden Argumentation, § 179a AktG verkörpere ein verallgemeinerungsfähiges Prinzip des Verbandsrechts, gelte also grundsätzlich für alle Gesellschaften. Stattdessen schließt der BGH sich der bisherigen Mindermeinung an, dass der GmbH-Gesellschafter eine deutlich stärkere Position und mehr Rechte in der GmbH habe als der Aktionär in der AG und daher auch nicht eines entsprechenden Schutzes durch § 179a AktG bedürfe. Daher und auch zum Schutz des Rechtsverkehrs scheide eine analoge Anwendung aus. Bei Geschäften mit besonderer Bedeutung wie Übertragung des gesamten oder überwiegenden Vermögens sei der Geschäftsführer jedoch stets im Innenverhältnis gehalten, einen Beschluss der Gesellschafter herbeizuführen. Für die Begründung, ab wann der Rechtsverkehr in diesen Fällen doch nicht mehr schutzbedürftig ist, rekurriert der BGH auf frühere Rechtsprechung zum Missbrauch der Vertretungsmacht und dem bösgläubigen

Vertragspartner. Ein Dritter wäre bösgläubig und könne sich nicht nur im Falle eines kollusiven Zusammenwirkens mit dem Geschäftsführer, sondern auch dann nicht auf einen Vertrag berufen, wenn er entweder (i) den Missbrauch der Vertretungsmacht, das heißt das Fehlen des Beschlusses, kennt oder (ii) es sich ihm den Umständen nach aufdrängen musste, dass der Geschäftsführer ohne Zustimmungsbeschluss seine Vertretungsmacht überschreitet. Je nach Einzelfall - beispielsweise bei Veräußerung des gesamten Vermögens - könne den Vertragspartner aber sogar eine Obliegenheit treffen, sich zu erkundigen. Vorliegend verwies der BGH zur Neuverhandlung an das Instanzengericht zurück, da nicht geklärt war, ob der Dritte wusste, dass der Mitgesellschafter mit dem Geschäft nicht einverstanden war. Dann läge nach BGH ein Sich-Aufdrängen des Missbrauchs nahe.

Auswirkungen auf die Praxis

Einerseits schafft der BGH – trotz eines gewissen Erstaunens über die Nonchalance, mit der er sich seiner klaren Aussagen von 1995 als völlig missverstandenes Zitat von Literaturmeinungen entledigt – vordergründig Klarheit. Er beendet die Unsicherheiten über die Reichweite von § 179a AktG und der daraus folgenden schwebenden Unwirksamkeit von Verträgen. Allerdings lässt der BGH einige Fragen weiterhin unbeantwortet: Bedarf ein solcher Beschluss dennoch einer bestimmten Form, zumindest bei der GmbH? Die besseren Argumente sprechen gegen erhöhte Anforderungen. Geht man von einer größeren Nähe zu einem Liquidationsbeschluss oder einem schlicht infolge seiner Bedeutung für das Unternehmen der Zustimmung der Gesell-



Keine analoge Anwendung von § 179a AktG auf die GmbH – Klarheit oder Verunsicherung?

✦ schafter unterworfenen Geschäft aus, erscheint es fernliegend, eine Beurkundung des Beschlusses zu verlangen. Ohne die Analogie zu § 179a AktG dürfte auch die Argumentation der satzungsändernden Qualität des Beschlusses an Überzeugungskraft verlieren. Endgültige Klarheit wird aber wiederum erst die künftige Rechtsprechung bringen. Ebenso offen sind die Fragen nach den erforderlichen Mehrheiten. Allerdings erscheint es ohnehin naheliegend, keine besonderen Mehrheiten über die normalen gesetzlichen beziehungsweise satzungsmäßigen Mehrheiten zu postulieren. Weit problematischer ist für den künftigen Alltag die neu aufgeworfene Frage, ab wann einem Erwerber sich ein Überschreiten der Vertretungsmacht aufdrängt oder ihn sogar eine Erkundigungspflicht trifft. Zwar sollten die Hürden für die Annahme der Bösgläubigkeit des Vertragspartners höher gehängt sein, aber die Abgrenzung anhand der Umstände des Einzelfalls könnte auch leicht zu einer ausufernden Annahme in der

Rechtsprechung führen. Denn in einer Ankaufsunter-suchung oder in Vertragsverhandlungen können sich für einen Kaufinteressenten rasch Anhaltspunkte verdichten, dass es sich beim Verkäufer um eine Objektgesellschaft in Form einer Spezialgesellschaft nur für den gegenständlichen Grundbesitz handelt oder dieser Grundbesitz der letzte der Gesellschaft verbliebene bedeutsame Vermögensgegenstand ist. Auch die bekannten Marktgepflogenheiten zu Investitionsstrukturen mit Spezialgesellschaften (SPVs) und deren Abwicklung nach Abverkauf des Objekts tun ihr Übriges. Vor diesem Hintergrund erscheint es jedenfalls ratsam, dass vorsorglich ab dem ersten Anhaltspunkt hierfür die Vorlage eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses verlangt wird. Im Vergleich zur bisherigen Praxis dürfte sich daher kaum etwas verändern, außer dass an die Form eines solchen Beschlusses geringere Anforderungen gestellt würden.

Neues zu AGBs im Erbbaurechtsvertrag

Die Abbedingung der Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers im formularmäßigen Erbbaurechtsvertrag ist unwirksam

(BGH, Urteil vom 23. November 2018 – V ZR 33/18)



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

Einführung

Das Erbbaurecht ist als Belastung eines Grundstücks das Recht, auf oder unter der Erdoberfläche ein Bauwerk zu haben. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten (§ 27 Abs. 1 S.1 ErbbauRG). Diesen Anspruch des Erbbauberechtigten kann der Grundstückseigentümer dadurch abwenden, dass er das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 S.1 Hs.2 ErbbauRG). Umstritten war bisher, ob ein Ausschluss der Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers nur durch individualvertragliche Vereinbarung oder auch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen zulässig ist. Der BGH hat nun festgestellt, dass eine in einem Erbbaurechtsvertrag formularmäßig verwendete Klausel, wonach die Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers schuldrechtlich oder als Inhalt des Erbbaurechts ausgeschlossen ist, dem gesetzlichen Leitbild des Erbbaurechts wider-

spreche und daher im Zweifel unwirksam sei. Dies gelte auch bei einer Begrenzung der Entschädigung auf zwei Drittel des Verkehrswerts des Bauwerks.

Die Entscheidung

Der Entscheidung lag ein Erbbaurechtsvertrag zugrunde, bei dem die Höhe des Entschädigungsanspruchs des Erbbauberechtigten nach Zeitablauf auf zwei Drittel des Verkehrswerts der errichteten Bauten und Anlagen beschränkt und zugleich die Abwendungsbefugnis des Grundstückseigentümers ausgeschlossen wurde. Der BGH bestätigt die Ansicht der herrschenden Meinung, dass das Schutzrecht des Grundstückseigentümers – also die Abwendungsbefugnis nach § 27 Abs. 3 ErbbauRG – im Individualvertrag uneingeschränkt abgeändert oder gänzlich ausgeschlossen werden kann. Liege jedoch keine individualvertragliche Abbedingung vor, sondern eine solche durch Allgemeine Geschäftsbedingungen, halte die Abbedingung einer Inhaltskontrolle nicht stand. Denn diese sei mit den wesentlichen Grundgedanken des § 27 Abs. 3 ErbbauRG unvereinbar und daher unwirksam. Es liege ein



Neues zu AGBs im Erbbaurechtsvertrag

✚ Verstoß gegen das gesetzliche Leitbild des Erbbaurechtsgesetzes vor, das das Risiko hinsichtlich der Weiterverwendung des Bauwerks nach Ablauf des Erbbaurechts in bestimmter Weise geregelt habe. Sinn und Zweck der Abwendungsbefugnis sei es, den Grundstückseigentümer davor zu bewahren, durch die Entschädigungspflicht in wirtschaftliche Schwierigkeiten zu geraten. Der Möglichkeit des Grundstückseigentümers, zwischen der Übernahme des Bauwerks gegen Zahlung einer Entschädigungssumme und der Verlängerung des Erbbaurechts zu wählen, komme entscheidende Bedeutung für den Interessenausgleich mit dem Erbbauberechtigten zu. Könne der Grundstückseigentümer die Entschädigungspflicht nicht abwenden, wäre der Ablauf des Erbbaurechts für ihn unter Umständen mit erheblichen wirtschaftlichen Belastungen verbunden. Der BGH sieht es vielmehr als interessengerecht an, dass der Erbbauberechtigte nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages das Risiko der weiteren Verwendung des Bauwerks trägt, weil er es sei, der die baulichen Investitionen getätigt habe und er während der Laufzeit des Erbbaurechts für die wirtschaftliche Ausrichtung und die Instandhaltung des Bauwerks verantwortlich war.

Der BGH weist darauf hin, dass ein Verstoß der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegen das gesetzliche Leitbild im Zweifel zu deren Unwirksamkeit führe. Anderes gelte, wenn die Leitbildabweichung sachlich gerechtfertigt sei und der gesetzliche Schutzzweck auf andere Weise sichergestellt werde. Dies sei im Hinblick auf die Reduzierung der Entschädigungssumme auf zwei Drittel des Verkehrswerts des Bauwerks nicht der Fall, weil daraus eine bedeutende Entschädigungssumme resultieren könne.

Auswirkungen auf die Praxis

Das Urteil des BGH ist in zweierlei Hinsicht kritisch zu sehen: Zum einen stellt sich die Frage, ob die starke Betonung des Eigentümerschutzes sachgerecht erscheint. Es sind Interessenlagen denkbar, die es nicht als unbillig erscheinen lassen, den Entschädigungsanspruch auszuschließen. In der Literatur werden verschiedene Fallgestaltungen genannt, z. B. als Kompensation für einen unter marktüblichem Niveau liegenden Erbbauzins oder bei Bestellung für bestimmte industrielle Zwecke, die mit fortschreitender technologischer Entwicklung bei Beendigung der Laufzeit keine Bedeutung mehr haben. Daher erscheint es zweifelhaft, in dem gesetzlichen Entschädigungsanspruch des Grundstückseigentümers eine gesetzliche Leitbildfunktion zu sehen, die bei allgemeinen Geschäftsbedingungen den Ausschluss unwirksam macht.

Zum anderen wirft das Urteil die Frage auf, unter welchen Umständen der BGH ausnahmsweise einen Ausschluss des Entschädigungsanspruchs auch bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen für wirksam ansehen würde. Hier ist an eine weitere Reduzierung des Entschädigungsbetrags zu denken. Wie hoch die Schwelle zulässigerweise sein darf, bleibt unklar. Damit schafft das Urteil letztlich keine Rechtssicherheit, sondern Unklarheit über die Voraussetzungen eines wirksamen Ausschlusses des Entschädigungsanspruchs. Letztlich kommt es auf eine Einzelfallbetrachtung an, die im Voraus nicht justiziabel erscheint.

Andererseits scheint die praktische Relevanz des Urteils eher eingeschränkt: Es geht um Allgemeine Geschäftsbedingungen, also um für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte



Neues zu AGBs im Erbbaurechtsvertrag

✦ Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt, § 305 BGB. Dies wird nach der Interessenlage wohl kaum der Grundstückseigentümer sein, da dieser sich seines gesetzlichen Abwendungsrechts aus eigenem Interessen nicht selbst begeben wird. Eine derartige Klausel dürfte vielmehr von einem Erbbaurechtsnehmer gewünscht sein. Dass diese Gruppe von Marktteilnehmern solche Klauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen einführt oder überhaupt aufgrund ihrer Marktstellung durchsetzen kann, scheint eher ein seltener Fall zu sein. Überwiegend werden Erbbaurechtsverträge nämlich von Grundstückseigentümern verwendet, z. B. von Gemeinden, kirchlichen Einrichtungen, Stiftungen u.ä., die sich dieses Rechtsinstituts bedienen.

Der Vollständigkeit halber sei noch auf die Darlegungs- und Beweislast betreffend das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen hingewiesen: Der Vertragspartner (hier wohl

der Grundstückseigentümer) muss die positiven Voraussetzungen der AGB-Qualität darlegen und beweisen. Liegen diese vor, obliegt es dem Verwender (hier praktisch dem Erbbaurechtsnehmer), ein Aushandeln im Einzelnen darzulegen und zu beweisen. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH bedeutet Aushandeln mehr als bloßes Verhandeln. Von einem Aushandeln in diesem Sinne kann nur gesprochen werden, wenn der Verwender den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt. Er muss sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären. Dieser Nachweis ist in der Praxis schwierig und bedarf eingehender Prüfung.

Unwirksame Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen im Gewerberaummietrecht

Die formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparatur bei unrenoviert überlassenem Mietgegenstand auch im Gewerberaummietrecht ist unwirksam

(OLG Dresden, Beschluss vom 6. März 2019 – 5 U 1613/18)



Benjamin Schulz

Associate, Frankfurt

T +49 69 7941 1139

bschulz@mayerbrown.com

Einführung

Mit Urteil vom 18. März 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die formularvertragliche Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht standhält und daher unwirksam ist, wenn die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wird, sofern der Vermieter dem Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Nach dem Landgericht Lüneburg und dem Oberlandesgericht Celle hat nun auch das Oberlandesgericht Dresden (OLG) entschieden, dass diese Rechtsprechung auf das Gewerberaummietrecht übertragbar ist.

Die Entscheidung

Nach den Feststellungen der Vorinstanz, die das OLG seinem Beschluss zu Grunde gelegt hat, wiesen die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses einen abgenutzten und mangelbehafteten Zustand auf. Der Mietvertrag enthielt eine Klausel, nach der die Kosten für Schönheitsreparaturen in die Miethöhe nicht einkalkuliert seien. Daher habe der Mieter die anfallenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchzuführen. Eine weitere

Bestimmung beschrieb, welche Arbeiten vom Begriff der Schönheitsreparatur umfasst sind. Eine dritte Regelung in diesem Kontext verhielt sich dazu, wann Schönheitsreparaturen jeweils fällig sein sollten. Nach dem Ende des Mietverhältnisses und Rückgabe der gewerblich angemieteten Wohnungen forderte der Vermieter den Mieter erfolglos zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf. Nachdem der Vermieter die Räume dann auf eigene Kosten renoviert hatte, forderte er vom Mieter Ersatz der für die Renovierungsarbeiten verauslagten Kosten.

Das OLG hat diesem Ansinnen eine Absage erteilt. Dem OLG zufolge sei die zum Wohnraummietrecht ergangene, eingangs skizzierte Rechtsprechung des BGH auf die Gewerberaummiets zu übertragen. Die Rechtsprechung des BGH beruht auf der Überlegung, der Mieter könne schlicht nicht differenzieren, welche Gebrauchsspuren durch seinen Gebrauch veranlasst sind und welche vom Vermieter herrühren. In dieser Konstellation sei der Mieter also nicht nur zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, die durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind, sondern auch zur Beseitigung von Gebrauchsspuren des Vermieters. Diese Intransparenz benachteilige den Mieter unangemessen und sei nur vertretbar, wenn dem Mieter ein



Unwirksame Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen im Gewerberaummietrecht

■ „angemessener“ Ausgleich gewährt werde. Nach Auffassung des OLG sei eine Übertragung dieser Rechtsprechung auf die Gewerberaummiete geboten, denn es werde in beiden Fällen von den gleichen gesetzlichen Regelungen abgewichen und es stelle sich in beiden Fällen das identische Abgrenzungsproblem zwischen den zu Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen und den dem Mietgebrauch des Mieters zuzurechnenden Gebrauchsspuren.

Auswirkungen auf die Praxis

Nachdem nun ein weiteres Oberlandesgericht entschieden hat, dass die vorstehend beschriebene höchstrichterliche Rechtsprechung auf

Gewerberaummietverhältnisse zu übertragen ist, sollten gewerbliche Vermieter, die die Übertragung der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis beabsichtigen, darauf achten, entweder nur renovierte Räume zu übergeben (und dies entsprechend zu dokumentieren!) oder dem Mieter einen „angemessenen“ Ausgleich zu gewähren. Letzterenfalls allerdings trägt der Vermieter das Risiko, dass der gewährte Ausgleich auch tatsächlich „angemessen“ ist. Beabsichtigen Vermieter – wie im vorliegenden Fall – Regress wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu nehmen, sollten sie sich – soweit die Räume bei Überlassung unrenoviert waren – des erheblichen Prozessrisikos bewusst sein.

Baulärm als Mietmangel – eine Dauerbaustelle

Erheblicher Lärm durch Bauarbeiten oder Sanierungen berechtigt den Mieter grundsätzlich zu einer Mietminderung

(LG Hamburg, Urteil vom 21. Dezember 2018 - 316 S 71/18 und LG Berlin, Urteil vom 15. Januar 2019 - 67 S 309/18)



Anja Schwietering

Associate, Düsseldorf

T +49 211 8622 4145

aschiwieri@mayerbrown.com

Einführung

Wird die Nutzung des Mietobjekts durch gewerblichen Baulärm erheblich beeinträchtigt, hat der Mieter oft ein Recht auf Mietminderung. Unklar war die Rechtslage jedoch dann, wenn der Baulärm nicht vom Vermieter verursacht wurde und dieser den Mieter des benachbarten Grundstücks betraf. Unklar war auch, ob ein einheitlicher Reduktionsgrad für die anhaltende Lärmbelastung gebildet werden kann. Bisher war die Rechtslage nur für dauerhafte Lärmimmissionen von benachbarten Grundstücken geklärt. Der Bundesgerichtshof hat im Jahr 2015 entschieden, dass nachträglich erhöhte Lärmimmissionen von einem Nachbargrundstück mangels anderer Qualitätsvereinbarungen keinen Mangel in der Mietwohnung darstellen, der den Mieter zu einer Mietminderung berechtigen würde. Muss der Vermieter die Belästigung nachbarrechtlich ohne Abwehr- oder Entschädigungsoption als unbedeutend oder üblich hinnehmen, so würde dies auch für den Mieter gelten.

Die Entscheidungen

Mit ihren jüngsten Entscheidungen zum Thema Mietminderung durch Lärm ausgehend von

Bau- oder Renovierungsarbeiten, haben das Landgericht Hamburg und das Landgericht Berlin mieterfreundlich entschieden. Für einen solchen Fall heißt es, dass Lärm als Mietmangel den Mieter zu einer Mietminderung berechtigen kann, und dass dies nicht von Faktoren aus der Sphäre des Vermieters abhängt und dass eine schwankende Lärmintensität an einem kontinuierlich einheitlichen Minderungsrecht mit einem entsprechenden Minderungssatz nichts ändert. Die jüngste Rechtsprechung der Landgerichte macht nun deutlich, dass die so genannte „Bolzplatz-Entscheidung“, die die Gewährleistungsfolgen einer dauerhaften Umweltveränderung betrifft, bei einer nur vorübergehenden Veränderung der Umwelt durch Bauarbeiten nicht relevant ist und dass sie im Falle ihrer Übertragbarkeit im ungelösten Widerspruch zur gegenteiligen Rechtsprechung der XII. Kammer des Bundesgerichtshofs stehen würde. Daher hat das Landgericht Berlin entschieden, dass ein Mieter unabhängig davon, ob der Vermieter Anspruch auf Entschädigung durch den Lärmverursacher hat, Anspruch auf Mietminderung hat, wenn er erheblichen Baulärmimmissionen ausgesetzt ist. Wären die Rechtsverhältnisse zwischen dem Verursacher der Immission und dem Vermieter entscheidend, wäre der Minderungsanspruch eine Zufallsfrage, die

Baulärm als Mietmangel – eine Dauerbaustelle

✘ inakzeptabel wäre. Darüber hinaus stellt das Landgericht Berlin fest, dass auch bei schwankender Intensität der Lärmbelastung eine einheitliche Reduzierung möglich ist. Das Landgericht Hamburg kommt zu dem gleichen Ergebnis, nimmt aber eine mietrechtliche Perspektive ein. Demnach kommt es nur auf die Beeinträchtigung der Mietnutzung im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter an. Weiter stellt das Landgericht Hamburg klar, dass Lärm durch andere Bauarbeiten als Verkehrslärm nicht toleriert werden darf – dieses Prinzip gilt auch für Großstadtsituationen.

Auswirkungen auf die Praxis

Nach der jüngsten Rechtsprechung der beiden Landgerichte hat der Vermieter einer Immobilie kaum eine Möglichkeit, sich gegen eine Mietminderung seiner Mieter aufgrund von Lärmimmissionen Dritter zu schützen. Die einzige Möglichkeit, die in Betracht gezogen werden kann, ist die frühzeitige Information potenzieller Mieter vor Abschluss des Mietvertrages, so dass der Vermieter später vorbringen kann, dass der Mietvertrag trotz Kenntnis des Mieters von einer Lärmimmission, die zu einem späteren Zeitpunkt wahrscheinlich auftreten wird, abgeschlossen wurde.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht – Inhalt und Rechtsfolgen

Einführung

„Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass nach Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht bestehen kann.“ So oder so ähnlich wird regelmäßig die Niederschrift der Belehrung durch den Notar im Grundstückskaufvertrag lauten. Die Relevanz dieser Belehrung ergibt sich aus der bestehenden Grundbuchsperrung, die nur durch ein sogenanntes Negativattest überwunden werden kann, dessen Inhalt ist, dass (i) kein Vorkaufsrecht für die Gemeinde besteht oder (ii) erklärt wird, dass diese ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben werde.

Das Bestehen oder Nichtbestehen sowie die Ausübungsmodalitäten des gemeindlichen Vorkaufsrechtes werden durch das Gesetz in den §§ 24ff. BauGB geregelt. Dieser Artikel soll einen kurzen Überblick über Inhalt und Rechtsfolgen des gemeindlichen Vorkaufsrechtes geben.

Inhalt

Zunächst steht allen Gemeinden das Allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB qua Gesetz beim Kauf von Grundstücken zu,

- für die durch Bebauungsplan eine öffentliche Nutzung oder umweltschützende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt ist;
- in Umlegungs- oder Sanierungsgebieten, in städtebaulichen Entwicklungsbereichen oder im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung;
- in Bereichen, die zum Zwecke des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind;
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, durch den Außenbereich für Wohnbauflächen vorgesehen ist;
- in Gebieten, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können;



Hannah Bommers

Associate, Frankfurt

T +49 69 7941 2933

hbommers@mayerbrown.com

soweit die Grundstücke der letzten beiden Kategorien unbebaut sind.

Sofern das Vorliegen eines Flächennutzungsplanes Ausübungsvoraussetzung ist, kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beschlussfassung und ortsüblicher Bekanntmachung durch die Gemeinde ausgeübt werden. Es muss allerdings nach dem Stand der Planung anzunehmen sein, dass der künftige Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche ausweisen wird.

Darüber hinaus kann ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB von Gemeinden ausgeübt werden, die durch Gesetzgebungsakt entsprechende Satzungen erlassen haben.

Ein solches Vorkaufsrecht kann durch Satzung (i) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes an unbebauten Grundstücken und (ii) in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung der geordneten Städtebaulichen Entwicklung geboten sind und in Betracht gezogen werden, begründet werden. Im zweiten Fall sind die Flächen, für die das Vorkaufsrecht gelten soll, in der Satzung auszuweisen.

Beiden Vorkaufsrechtsarten, also dem Allgemeinen und dem Besonderen, ist gemein, dass – sofern das Vorliegen eines Bebauungsplanes



Das gemeindliche Vorkaufsrecht – Inhalt und Rechtsfolgen

- vorausgesetzt wird – die Gemeinde nach Beschlussfassung über die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ihr Vorkaufsrecht ausüben kann. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hingegen ist nicht geeignet, ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde zu begründen (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Rechtsfolgen

Das Bestehen solcher Vorkaufsrechte führt dazu, dass alle Grundstückskaufverträge bei der Gemeinde angezeigt werden müssen. Ab Eingang der Mitteilung des rechtswirksamen Kaufvertrages beginnt eine Frist von zwei Monaten für die Gemeinde, innerhalb derer sie ihr Vorkaufsrecht ausüben kann. Damit der Kaufvertrag rechtswirksam ist, darf dessen Wirksamkeit insbesondere nicht noch vom Eintritt anderer Bedingungen abhängig sein, andernfalls beginnt die Ausübungsfrist erst mit Eintritt sämtlicher Bedingungen und sonstiger Rechtswirksamkeitsvoraussetzungen.

Sobald die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht, in der Form eines Verwaltungsaktes, ausübt, kommt zwischen dieser und dem Verkäufer ein Kaufvertrag zu den Konditionen zustande, die ursprünglich zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart wurden. Dazu gehört insbesondere die Verpflichtung, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Allerdings gilt hier die Ausnahme nach § 28 Abs.

4 BauGB, nach der die Gemeinde nur den Verkehrswert des Grundstückes zu entrichten hat, sofern für das zu verkaufende Grundstück eine öffentliche Nutzung oder umweltschützende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Neben dieser expliziten Regelung kann die Gemeinde aber auch in anderen Vorkaufsfällen durch Verwaltungsakt bestimmen, dass nur der Verkehrswert geschuldet wird, sofern der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Dem Verkäufer steht in diesem Fall allerdings nach § 28 Abs. 3 BauGB ein einmonatiges Rücktrittsrecht zu.

Das Gesetz gibt dem Käufer darüber hinaus nach § 27 BauGB die Möglichkeit das Vorkaufsrecht abzuwenden, sofern er sich dazu verpflichtet, das Grundstück so zu nutzen, dass es den Zielen und Zwecken entspricht, die das Vorkaufsrecht für die Gemeinde haben entstehen lassen. Eine solche Abwendung ist allerdings in den Fällen nicht erforderlich, in denen das Vorkaufsrecht gar nicht erst entsteht. Dies gilt in der Regel bei Tauschverträgen und Schenkungen. Nach überwiegender Auffassung entsteht ebenfalls kein Vorkaufsrecht, wenn die Anteile einer Gesellschaft erworben werden (Share Deal), auch wenn deren einziges Vermögen ein Grundstück ist. Die Grenze wird durch die Rechtsprechung jedoch dort gezogen, wo die Vertragsgestaltung einzig der Umgehung des Vorkaufsrechtes dient. Liegt ein solches Umgehungsgeschäft vor, löst dieses den Vorkaufsfall aus.

Überblick Grunderwerbsteuersätze

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (1. Oktober 2019) der Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern geben. Änderungen seit der letzten Ausgabe im Frühjahr 2019 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	6,0 %
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 %



Tax

Susan Günther

Counsel, Frankfurt

T +49 69 7941 1293

sguenther@mayerbrown.com

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 Verkäufe 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 26 Standorten in Nord- und Südamerika, Europa, Asien und dem Mittleren Osten sowie unserer Allianz mit Tauil & Chequer in Brasilien gehört Mayer Brown LLP zu den führenden internationalen Wirtschaftssozietaeten.

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 multi-nationale 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. Joachim J. Modlich

Partner, Düsseldorf
T +49 211 86224 203
jmodlich@mayerbrown.com



Elmar Günther Maître en Droit

Rechtsanwalt und Notar
Of Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1141
eguenther@mayerbrown.com



Dr. Philipp Schaefer, Mag. iur.

Counsel, Frankfurt
T +49 69 7941 1065
pschaefer@mayerbrown.com



Anja Schwietering

Associate, Düsseldorf
T +49 211 8622 4145
aschwietering@mayerbrown.com



Miriam Schollmeier

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



Dr. Jörg Michael Lang

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



Andreas Hilfrich

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



Dr. Jürgen Streng

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



Benjamin Schulz

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



Hannah Bommes

Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 2933
hbommes@mayerbrown.com



Real Estate Finance

Dr. Martin Heuber, LL.M.

Partner, Frankfurt
T +49 69 7941 1128
mheuber@mayerbrown.com

Ausgewählte Referenzen

— Beratung der **Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG** beim Verkauf des Einkaufszentrums Rathaus Galerie in der Innenstadt von Essen an das Joint Venture Henderson Park und HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Das etablierte Einkaufszentrum bietet rund 31.000 m² Mietfläche mit den Ankermietern Real, Decathlon, dm u.a. Es soll eine umfassende Modernisierung und Restrukturierung erfolgen.

— Beratung der **Commerz Real AG** beim Erwerb der Projektentwicklung „Turm Terra“. Beim „Terra“ handelt es sich um einen von vier „Türmen“ des sogenannten „Projekt Four“, einer „Quartiersentwicklung“ des ehemaligen Areals der Deutschen Bank AG im Herzen von Frankfurt. Verkäufer ist der Projektentwickler Groß & Partner. Die Transaktion wurde im Wege eines Forward Purchase strukturiert.

— Beratung der **Generali Real Estate S.p.A.** und des italienischen Versicherers **Poste Vita** bei Erwerb und Finanzierung der Projektentwicklung des Bürogebäudes „The Westlight“ in der Berliner City West. Verkäufer des 15-geschossigen Baus an der Budapester Straße 35, Ecke Kurfürstenstraße ist Barings Real Estate, die bis Mitte 2020 an diesem Standort rund 19.500 m² Büro- und Einzelhandelsflächen bauen werden.

— Beratung der **Principal Real Estate Europe** beim Erwerb eines Nahversorgungszentrums in Herborn (Hessen) für Rechnung des von der PAREF Gestion verwalteten Fonds Novapierra Allemagne SCP. Verkäufer ist AEW gemeinsam mit einem Investment-Vehikel von Kintyre, das die Asset- und Property-Management-Dienstleistungen erbracht hat.

— Beratung der **Generali S.p.A.** beim Erwerb des „Marienforums“ in Frankfurt von Perella Weinberg Real Estate Fund II. Das 40 m hohe, 10-geschossige Marienforum ist Teil des Büroensembles auf der Marieninsel im Frankfurter Bankenviertel, zu dem auch der rund 155 Meter hohe Marienturm sowie der neu geschaffene, öffentliche Marienplatz mit seinen Gastronomie- und Einzelhandelsflächen gehört. Das Marienforum wird zukünftig als Zentrale der ABN Amro/ Bethmann Bank fungieren.

Mayer Brown is a distinctively global law firm, uniquely positioned to advise the world's leading companies and financial institutions on their most complex deals and disputes. With extensive reach across four continents, we are the only integrated law firm in the world with approximately 200 lawyers in each of the world's three largest financial centers—New York, London and Hong Kong—the backbone of the global economy. We have deep experience in high-stakes litigation and complex transactions across industry sectors, including our signature strength, the global financial services industry. Our diverse teams of lawyers are recognized by our clients as strategic partners with deep commercial instincts and a commitment to creatively anticipating their needs and delivering excellence in everything we do. Our “one-firm” culture—seamless and integrated across all practices and regions—ensures that our clients receive the best of our knowledge and experience.

Please visit mayerbrown.com for comprehensive contact information for all Mayer Brown offices.

Mayer Brown is a global services provider comprising associated legal practices that are separate entities, including Mayer Brown LLP (Illinois, USA), Mayer Brown International LLP (England), Mayer Brown (a Hong Kong partnership) and Tauil & Chequer Advogados (a Brazilian law partnership) (collectively the “Mayer Brown Practices”) and non-legal service providers, which provide consultancy services (the “Mayer Brown Consultancies”). The Mayer Brown Practices and Mayer Brown Consultancies are established in various jurisdictions and may be a legal person or a partnership. Details of the individual Mayer Brown Practices and Mayer Brown Consultancies can be found in the Legal Notices section of our website. “Mayer Brown” and the Mayer Brown logo are the trademarks of Mayer Brown.

© 2019 Mayer Brown. All rights reserved.

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

Americas | Asia | Europe | Middle East

mayerbrown.com