

Real Estate

Aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung *Recent Developments and Decisions*

- 2 Gesetzgeber reagiert auf BFH-Urteile zur mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes nach § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“)
Legislature Responds to BFH Judgments Regarding Indirect Change of Shareholders under sec. 1 para. 2a German Land Transfer Tax Act (“GrEStG”)
- 6 Neues zur Schriftform des Mietvertrages
New Developments Regarding the Written Form of the Lease
- 10 Aktuelle Rechtsprechung zur Möglichkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter
Recent Decisions on the Ability to Transfer the Cost of Cosmetic Repairs to Tenants
- 18 Kennzeichnungspflicht beim Mietkautionskonto
Identification obligation for a rent deposit account
- 21 Urban Improvement Districts
Urban Improvement Districts
- 26 Überblick Grunderwerbsteuersätze
Overview Real Estate Transfer Tax Rates



Susan Günther
Senior Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1293
sguenther@mayerbrown.com

Gesetzgeber reagiert auf
BFH-Urteile zur mittelbaren
Änderung des Gesellschafter-
bestandes nach § 1 Abs. 2a
Gründerwerbsteuergesetz
(„GrEStG“)

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 erteilt der Gesetzgeber der Ansicht des BFH, dass es für die Beurteilung einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes nach § 1 Abs. 2a GrEStG auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise unter Bezugnahme auf § 39 AO ankommt, eine klare Absage. Vielmehr wird durch die Neuregelung die Auffassung der Finanzverwaltung kodifiziert. Die Höhe der mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft wird damit zukünftig in Abhängigkeit von der Rechtsform der Gesellschafter ermittelt.

HINTERGRUND UND HISTORIE

Nach § 1 Abs. 2a GrEStG führt der unmittelbare oder mittelbare Übergang von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen einer grundbesitzenden Personengesellschaft auf neue Gesellschafter innerhalb von fünf Jahren zum Anfall von Grunderwerbsteuer, da ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft vorliegt.

Im Hinblick auf die Ermittlung der schädlichen Beteiligungsquote im Falle des unmittelbaren Übergangs von Anteilen an einer grundbesitzenden Personengesellschaft ist es zwischen Finanzverwaltung und Rechtsprechung unstrittig, dass ausschließlich eine zivilrechtliche Betrachtungsweise vorzunehmen ist.

Anders sieht dies die Rechtsprechung im Falle der mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes einer grundbesitzenden Personengesellschaft.

Legislature Responds to BFH
Judgments Regarding Indirect
Change of Shareholders under
sec. 1 para. 2a German Land
Transfer Tax Act (“GrEStG”)

With the Tax Amendment Act of 2015, the legislature clearly rejected the view of the BFH that an economic perspective with reference to sec. 39 AO is crucial to the assessment of an indirect change of shareholders under sec. 1 para. 2a GrEStG. The revision instead codifies the view of the fiscal authorities. The extent of the indirect change of shareholders in a partnership company will be determined in future based on the legal form of the shareholders.

BACKGROUND AND HISTORY

According to sec. 1 para. 2a GrEStG, the direct or indirect transfer of at least 95 percent of the shares of the partnership assets of a land-owning partnership to new shareholders is subject to land transfer tax payable within five years, since this constitutes a legal transaction aiming at the transfer of a property to a new partnership.

In relation to determining the transferred stake in the event of a direct transfer of shares in a land-owning partnership, there is no dispute between the fiscal authorities and case law that only a civil-law approach is applicable.

Case law takes a different view in the case of an indirect change of the shareholders in a land-owning partnership. Already in its judgment dated

Schon im Urteil des BFH vom 24. April 2013 (II R 17/10) stellte dieser fest, dass im Falle des mittelbaren Gesellschafterwechsels nur eine wirtschaftliche Betrachtungsweise in Betracht kommt. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei den Gesellschaftern der grundbesitzenden Personengesellschaft um Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften handelt. In seinen Entscheidungsgründen moniert der BFH insbesondere, dass das Gesetz keine ausdrückliche Regelung des für die Erfüllung des Tatbestandes notwendigen Umfangs einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes im Sinne des § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG a.F. enthalte. Die ausgemachte Regelungslücke hatte er mit der beschriebenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise geschlossen. Auf dieses Urteil reagierte die Finanzverwaltung mit einem Nichtanwendungserlass.

Anknüpfend an das genannte Urteil aus 2013, bestätigt der BFH in einem weiteren Urteil vom 9. Juli 2014 (II R 49/12) seine Ansicht, dass bei der Prüfung einer Änderung des mittelbaren Gesellschafterbestandes ausschließlich wirtschaftliche Gesichtspunkte entscheidend sind. Ergänzend führt der BFH im neueren Urteil aus, dass für eine solche wirtschaftliche Betrachtungsweise auf die Grundsätze zum wirtschaftlichen Eigentum nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO zurückzugreifen ist. Nach den Ausführungen des BFH ist es für die Zurechnungsentscheidung maßgebend, ob zum einen der Käufer eine Rechtsposition erlangt, die nicht mehr einseitig entzogen werden kann, und des Weiteren, ob und inwieweit wesentliche mit dem Anteil verbundene Rechte sowie das Risiko der Wertminderung und die Chance der Wertsteigerung des Anteils auf einen neuen Gesellschafter übergehen.

Die genannten Urteile des BFH sind in der Literatur höchst umstritten. Insbesondere ist nach bisher allgemeiner Auffassung § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO im Grunderwerbsteuerrecht im Grundsatz nicht anwendbar. Denn bei der Neufassung des § 1 Abs. 2a GrEStG zum 1. Januar 2010 hat der Gesetzgeber bewusst das Tatbestandsmerkmal „bei wirtschaftlicher Betrachtung“ aus dem Gesetzeswortlaut gestrichen. Weiterhin ist die Tragweite der genannten Entscheidungen unklar. Insbesondere wird in der Literatur diskutiert, ob und inwieweit die durch den BFH aufgestellten Grundsätze auch auf die Auslegung des Begriffs des mittelbaren Anteilswechsels nach § 1 Abs. 3 GrEStG und § 1 Abs. 3a GrEStG anwendbar sind.

April 24, 2013 (II R 17/10) the BFH held that only an economic approach could be considered in the case of an indirect change of shareholders. This applies independently of whether the shareholders of the land-owning partnership are corporations or partnerships. In its grounds for decision, the BFH particularly criticized the fact that the law does not include an explicit regulation of the extent that satisfies the conditions for an indirect change of shareholders under sec. 1 para. 2a (1) GrEStG, previous version. The BFH closed this discovered loophole with the above-described economic approach. The fiscal authorities responded to this judgment with a non-application decree.

Following up on the above judgment from 2013 with another judgment (II R 49/12) dated 9 July 2014, the BFH confirmed its view that only economic factors are decisive in examining a change of the indirect shareholders. The BFH further argued in the more recent judgment that only the principles of beneficial ownership under sec. 39 para. 2 (1) AO should be consulted for such an approach. According to the argumentation of the BFH, the crucial point for the allocation decision is whether firstly the purchaser achieves a legal position that can no longer be unilaterally withdrawn and further, whether and to what extent essential rights linked to the interest, as well as the risk of loss of value and the opportunity for appreciation of value for the interest, are passed on to a new shareholder.

The above-mentioned judgments of the BFH are extremely controversial in the literature. In particular, the prevailing view has been that sec. 39 para. 2 (1) AO is fundamentally not applicable in land transfer tax law. After all, the legislature deliberately struck the element “under economic considerations” from the wording of the act in the revision of sec. 1 para. 2a GrEStG dated 1 January 2010. Moreover the scope of the above-mentioned decisions is unclear. The literature has particularly discussed the question of whether and to what extent the principles set forth by the BFH are also applicable to the interpretation of the term indirect transfer of interest under sec. 1 para. 3 GrEStG and sec.1 para. 3a GrEStG.

Schon nach dem Urteil des BFH aus 2013 gab es Bestrebungen des Gesetzgebers, die Regelungen zum mittelbaren Gesellschafterwechsel nach § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG weiter zu konkretisieren. Allerdings nicht im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise entsprechend der BFH-Ansicht, sondern in Anlehnung an die schon existierenden Anwendungserlasse der Finanzverwaltung zu diesem Themenkomplex. Die Umsetzung scheiterte 2014 nur an dem Streit über die Zulässigkeit einer Rückwirkung der neuen, ergänzenden Regelungen.

Im Lichte der neuen und noch weiter gehenden BFH-Entscheidung aus 2014 hat am 16. Oktober 2015 der Bundesrat nun den vom Deutschen Bundestag am 24. September 2015 in zweiter und dritter Lesung behandelten Gesetzentwurf des Steueränderungsgesetzes 2015 („StÄndG 2015“) beschlossen. Ausgangspunkt des verabschiedeten StÄndG 2015 war das Gesetz zur Anpassung der Abgabenordnung an den Zollkodex der Union und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 22. Dezember 2014. Die Neuregelung entfaltet keine Rückwirkung, sondern tritt am Tag nach der Verkündung des StÄndG 2015 in Kraft. Da die Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 5. November 2015 erfolgte, ist die Neuregelung auf entsprechende Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach diesem Zeitpunkt verwirklicht wurden und werden.

Nach dem StÄndG 2015 wird die bestehende gesetzliche Regelung wie folgt ergänzt (verkürzt):

„Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt. [...] Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. [...]“

Mit dieser ergänzenden gesetzlichen Regelung wird die von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung kodifiziert und der wirtschaftlichen Betrachtungsweise des BFH eine klare Absage erteilt. Für die Entscheidung, ob eine mittelbare Änderungen des Gesellschafterbestandes nach § 1 Abs. 2a GrEStG

Already after the BFH judgment of 2013 there were attempts by the legislature to make the regulations for indirect change of partners under sec. 1 para. 2a (1) GrEStG more specific. Not in keeping with an economic approach corresponding to the BHF's opinion, however, but drawing instead on the already existing application decrees of the fiscal authorities. The implementation failed in 2014 only because of the dispute over the permissibility of retroactive enforceability of the new supplementary regulations.

In light of the new and more extensive BFH decision from 2014, the German Bundesrat passed on 16 October 2015 the draft legislation for the Tax Amendment Act of 2015 (“StÄndG 2015”), which had been debated on second and third reading by the German Bundestag on 24 September 2015. The starting point for the now-passed StÄndG 2015 was the Act on Adaptation of the Tax Code to the Tariff Code of the Union and for Amending Further Fiscal Regulations of 22 December 2014. The revision is not retroactive, but rather comes into force on the date of proclamation of the StÄndG 2015. Since publication in the German Federal Gazette took place on 5 November 2015, the revision must now be applied to relevant transactions that have been and will be implemented after that date.

According to the StÄndG 2015, the existing legal regulation is extended as follows (abridged):

“Indirect changes of the shareholders of partnerships with interests in a partnership shall be taken into consideration by multiplication of the percentages of shares in the partnership assets [...] A directly participating corporation is considered a new shareholder in full, if more than 95 percent of the shares are transferred to new shareholders. [...]”

This supplemental legal regulation codifies the opinion held by the fiscal authorities and clearly rejects the economic approach of the BFH. The crucial fact in the future for the decision as to whether an indirect change of shareholders subject to sec. 1 para. 2a GrEStG, new version exists, will

n.F. vorliegt, ist in Zukunft damit entscheidend, ob es sich bei den Gesellschaftern der Personengesellschaft um eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft handelt.

Ist eine Personengesellschaft unmittelbar beteiligt oder liegt eine mittelbare Beteiligung über mehrstößige Personengesellschaften vor, so ist auf die jeweiligen Beteiligungsverhältnisse abzustellen. Damit erfolgt eine Durchrechnung.

Bei der Beteiligung einer Kapitalgesellschaft liegen die Voraussetzungen der mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes bei einer unmittelbaren oder teils unmittelbaren, teils mittelbaren Änderung der Beteiligung an der Kapitalgesellschaft um mindestens 95 Prozent vor. Bei einer mehrstufigen Beteiligung von Kapitalgesellschaften ist die Prüfung für jede Beteiligungsebene gesondert vorzunehmen. Bei Erreichen der 95-Prozent-Grenze ist die mittelbare Beteiligung in voller Höhe zu berücksichtigen (und nicht nur in Höhe von 95 Prozent).

Liegt eine gemischte Beteiligungsstruktur mit Kapital- und Personengesellschaften vor, so wird bei Personengesellschaften-Gesellschaftern durchgerechnet und auf Ebene der Kapitalgesellschaft-Gesellschaftern ist die 95-Prozent-Grenze zu prüfen.

FAZIT

Der Steuerpflichtige muss sich nunmehr wieder an die bislang geltende Auffassung der Finanzverwaltung anpassen und kann seine Investitionsentscheidung nicht mehr an den Urteilen des BFH aus 2013 und 2014 ausrichten. Da der Gesetzgeber vorliegend aber auf (die ursprünglich geplante) Rückwirkung verzichtet hat, unterfallen Erwerbe, die vor dem Tag der Verkündung des StÄndG 2015 erfolgten, grundsätzlich nicht der neuen ergänzenden Regelung und es kann sich insoweit auf die Rechtsprechung des BFH berufen werden. Zukünftige Investitionsentscheidungen sollte der Steuerpflichtige steuerlich überprüfen lassen und sich so an die nach dem StÄndG 2015 vorliegenden Gegebenheiten anpassen.

thus be whether the shareholders of the partnership are a partnership or a corporation.

If a partnership has a direct interest or if there is an indirect interest via multilevel partnerships, the respective equity interest conditions must be considered. Then there would be a calculated allocation.

In case an interest is held by a corporation, the prerequisites for an indirect change of shareholders are met if there is a direct or partially direct and partially indirect change of interest in the corporation of at least 95%. In case of a multilevel shareholding by corporations, the examination must be undertaken separately for each level of holdings. If the 95 percent limit is reached, then the indirect holding must be considered in full (and not only in the amount of 95 percent).

If there is a mixed shareholding structure with corporations and partnerships, then the interests for partnership shareholders are calculated directly and the 95 percent limit must be considered on the level of corporate shareholders.

CONCLUSION

The taxpayer must now adjust back to the previously applicable opinion of the fiscal authorities and can no longer align investment decisions with the BFH decisions from 2013 and 2014. Since the legislature has currently forgone (the originally planned) retroactivity, acquisitions prior to the proclamation date of the StÄndG 2015 are fundamentally not subject to the new supplemental regulation and to that extent can rely on the BFH case law. The taxpayer should have future investment decisions fiscally reviewed and thus adjust to the conditions that prevail according to the StÄndG 2015.



Dr. Jörg Michael Lang
Partner, Frankfurt
T +49 69 79 41 1661
jlang@mayerbrown.com

Neues zur Schriftform des Mietvertrages

BGH, Urteil vom 25. November
2015 – XII ZR 114/14

Befristete Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen sollen, bedürfen der Schriftform. Ein langfristiger nicht der Schriftform genügender Mietvertrag kann nach einem Jahr mit gesetzlicher Frist gekündigt werden: § 550 BGB wandelt einen befristeten Mietvertrag in einen unbefristeten Vertrag um. Dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterfallen allerdings lediglich die sog. Essentialia des Mietvertrages, insbesondere solche, die die Belange eines etwaigen Grundstückserwerbers beeinträchtigen können. Dies gilt nicht nur für den erstmaligen Abschluss des Mietvertrages, sondern auch für nachträgliche Änderungen. Der BGH hat sich nun mit der Frage beschäftigt, ob und in welchem Umfang eine Änderung der Miethöhe unter das Schriftformerfordernis fällt.

LEITSATZ

Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.

New Developments Regarding the Written Form of the Lease

BGH, Judgement of November 25,
2015 – XII ZR 114/14

Limited leases planned to run for more than one year require the written form. A long-term lease which does not satisfy the written form is therefore not invalid according to Section 125 BGB [German Civil Code]. Only the agreement regarding the duration of the lease is ineffective, but the remainder of the lease remains valid. After one year it can be terminated with the statutory period of notice: Section 550 BGB converts a fixed-term lease into an open-ended lease. The requirement of the written form under Section 550 BGB includes only agreements which are not of merely secondary significance, which could interfere with the interests of possible buyers of real estate. Only the agreements between the Parties regarding essentials of the lease require the written form, if the consequences of Section 550 sentence 1 BGB are to be avoided. This does not only apply to the first conclusion of the lease, but also for subsequent amendments. The BGH [German Federal Court of Justice] has now dealt with the question as to whether and to what extent a change to the amount of the rent falls under the written form requirement.

HEAD NOTE

Changing the amount of the rent always represents a material change to the contract which falls under the formal requirements of Section 550 sentence 1 BGB, in any case insofar as it has a term of longer than one year and cannot be revoked at any time.

In dem vorliegenden Fall ging es darum, dass die Parteien bei einem Mietvertrag mit einer Laufzeit von 19 Jahren 8 Monate nach Vertragsabschluss die monatliche Miete von EUR 1.350 um EUR 20 erhöht haben. Allerdings wurde die Änderung von dem Mieter lediglich handschriftlich auf seinem Mietvertragsexemplar vermerkt. Etwa 6,5 Jahre vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärte der Mieter die Kündigung. Der BGH hat in dieser Entscheidung die bisher umstrittene und höchstichterlich nicht entschiedene Frage geklärt, ob eine nachträgliche dauerhafte Änderung der Miete stets und unabhängig von ihrer Höhe der Schriftform nach § 550 BGB bedarf oder es der Überschreitung einer Erheblichkeitsgrenze bedarf. Die Vorinstanz ging davon aus, dass das Schriftformerfordernis sich nur auf solche Abreden beziehe, die für den Inhalt des Vertrags von wesentlicher Bedeutung seien. Dies sei bei einer Änderung der Miete um 1,5 Prozent nicht gegeben. Der hier gegebene Erhöhungsbetrag von EUR 20 erscheine als unwesentlich, da er zu marginal und für den potenziellen Erwerber nicht nachteilig sei. Bei dieser Sachlage würde es gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstoßen, wenn sich der Mieter der vertraglichen Bindung für weitere 6 Jahre entziehen könnte.

Entgegen der wohl überwiegenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur hat der BGH entschieden, dass eine dauerhafte Änderung der Miete immer vertragswesentlich und daher nach § 550 BGB schriftlich zu vereinbaren sei. Dies gelte insbesondere deshalb, weil sich Änderungen der Miete unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges auswirken können. So könne sich die Nichtzahlung selbst eines geringfügigen Erhöhungsbetrages bei einem langfristigen Mietvertrag nicht nur aufsummieren und zu einem für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit b BGB ausreichenden Rückstand führen. Dies ist dann der Fall, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht. Der Verzug auch nur mit einem solchen Erhöhungsbetrag könne im Zusammenspiel mit anderen Zahlungsrückständen des Mieters dazu führen, dass ein wichtiger Grund für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB zu bejahen sei. Weiterhin sei es

In the present case the parties to a lease with a term of 19 years increased the monthly rent from EUR 1,350 by EUR 20 just 8 months after conclusion of the lease. The amendment was however simply noted down by the tenant by hand on his copy of the lease. About 6.5 years before the end of the lease the tenant gave his notice. In this decision the BGH clarified the previously disputed question not decided by the supreme court, as to whether a subsequent long-term change to the rent is always material irrespective of the amount, or whether it must exceed a limit on significance. The lower court presumed that the written form requirement referred only to such agreements which are of material significance to the content of the contract. This is not the case for a 1.5% change in the rent. The EUR 20 by which this rent was increased appears immaterial, since it is too marginal and is not disadvantageous for potential buyers. In this situation the principles of good faith would be violated if the tenant could evade the contractual commitment to a further 6 years.

Contrary to the prevailing opinion in case law and literature, the BGH decided that a long-term change to the rent is always material to the contract and must therefore be agreed in writing in accordance with Section 550 BGB. For the BGH, what is decisive is the consideration that the rent constitutes an item in the lease which is material to the contract, which is of particular interest for the potential real estate buyers protected by Section 550 BGB. This applies in particular because the changes can directly affect the landlord's option to terminate without notice on the basis of defaults on payment. As a result of this, not only could the non-payment of even a minor increase in rent add up in the case of a long-term lease and result in outstanding payments which are sufficient for termination in accordance with Section 543 Para. 2 sentence 1(3)(b) BGB. The default on even such a minor increase in rent could, when interacting with other outstanding payments owed by the tenant, result in a situation where termination in accordance with Section 543 para. 2 sentence 1(3) BGB would have to be supported. Furthermore, considering the

angesichts der Vielgestaltigkeit von Mietverhältnissen nicht möglich, eine feste Prozentgrenze festzulegen, bis zu der eine Mietänderung nicht wesentlich sei. Daher spreche auch das Gebot der Rechtssicherheit gegen die Annahme einer solchen Erheblichkeitsgrenze.

Weiterhin präzisiert der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Schriftform bei Vertragsänderungen. Für die Rechtsgültigkeit einer Änderung des Vertragstextes bedürfe es keiner erneuten Unterschrift, wenn sich die Vertragspartner über die Änderung einig sind und es ihrem Willen entspricht, dass die Unterschriften für den veränderten Vertragsinhalt Gültigkeit behalten sollen. Daran fehle es aber, wenn wie hier lediglich eine Partei ohne Wissen der anderen auf einem Vertragsexemplar eine Änderung etwa nur zur Gedächtnisstütze vornimmt.

Schließlich führt der BGH auch seine Rechtsprechung zu den Grenzen der Geltendmachung von Schriftformmängeln aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben fort. Ausgangspunkt ist die Feststellung des BGH, dass sich jede Vertragspartei grundsätzlich auf die Nichteinhaltung der Schriftform berufen könne. Nur in Ausnahmefällen sei die Geltendmachung eines Schriftformmangels als Rechtsmissbrauch unbeachtlich. Das sei jedenfalls nicht einschlägig, wenn die Vertragslaufzeit noch 6 Jahre beträgt, weil es gerade die langfristige Bindung ist, die von der Einhaltung der Schriftform abhängt. Auch der Fall einer den Mieter einseitig begünstigenden Änderung liege nicht vor. Der BGH geht regelmäßig davon aus, dass sich ein Mieter nicht auf einem Schriftformverstoß bei einer ihm an sich günstigen Vereinbarung berufen kann, um sich auf diese Weise von dem Mietvertrag zu lösen. Schließlich könne die geringe Höhe des Änderungsbetrages die Annahme eines Rechtsmissbrauchs nicht rechtfertigen, weil die Änderung der Miethöhe unabhängig von ihrem Umfang vertragswesentlich sei.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Die Entscheidung des BGH ist von großer Bedeutung, weil sie höchstrichterlich die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage klärt, unter welchen Umständen eine Änderung der Miethöhe den Erfordernissen der Schriftform unterliegt. Der BGH hat hier eine pragmatische Lösung gewählt, indem er die Höhe der Mietänderung für unbeachtlich hält. Das

diversity of tenancies it is not possible to determine a fixed percentage limit up to which the change to the rent is not material. Therefore, the imperative of legal certainty also argues against accepting such a limit on significance.

Moreover, the BGH states more precisely its previous case law on the written form in the case of contractual changes. For an amendment to the contract text to be legally valid, no new signature is required if the parties to the contract agree to the amendment and it is their will that the signatures should remain valid for the amended content of the contract. This is lacking, however, if – as is the case here – only one party has made an alteration on a copy of the contract to serve for instance as a memory aid, without the knowledge of the other party.

Finally the BGH also continues its adjudication regarding the limits on claims for defects in the written form from the angle of good faith. The starting point is the BGH's observation that each party to the contract could generally invoke non-observance of the written form. Only in exceptional cases is the claim for defects in the written form as abuse of the law insignificant. This is not relevant in any case if the contract term still has 6 years remaining, because it is precisely the long-term commitment that hinges on compliance with the written form. It is also not the case that there is a change which is of unilateral benefit to the tenant. The BGH regularly proceeds on the basis that a tenant cannot invoke a breach of the written form in an agreement which is favourable to him in order to remove himself from the lease. After all, the low amount of the change in rent could not justify the assumption that there is an abuse of the law on the basis that the change to the amount of the rent is material, irrespective of its extent.

IMPACT IN PRACTICE

The decision of the BGH is of great significance because it clarifies in the supreme court the question disputed in case law and literature as to what circumstances a change in the amount of the rent requires the written form. The BGH has chosen a pragmatic solution by holding the amount of the change made to the rent to be insignificant. This may seem dubious

mag zwar aus wirtschaftlichen Gründen zweifelhaft erscheinen, bringt aber für die Praxis Rechtsklarheit. Die Entscheidung ist zu begrüßen, weil sie für die Marktteilnehmer klare Verhaltensregeln festlegt und in diesem Bereich die Rechtsprechung der Instanzgerichte vereinheitlicht. Das ist im Hinblick auf die im Übrigen nach wie vor unübersichtliche Rechtsprechung zur Schriftformproblematik eine positive Entwicklung.

for financial reasons, but it provides legal clarity in practice. The decision is to be welcomed because it establishes clear codes of conduct for market participants and standardises the case law of the courts in this area. This is a positive development when one considers the previously confusing case law dealing with the issues regarding the written form.



Philipp Berrsche, LL.M. (EUR.)
Associate, Frankfurt
T +49 69 79 41 1074
pberrsche@mayerbrown.com

Aktuelle Rechtsprechung zur Möglichkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter

BGH, Urteil vom
18. März 2015 – VIII ZR 185/14
BGH, Urteil vom
18. März 2015 – VIII ZR 242/13
BGH, Urteil vom
18. März 2015 – VIII ZR 21/13

ÜBERBLICK

Grundsätzlich sind Schönheitsreparaturen als Teil der Instandhaltungspflicht Sache des Vermieters. Sie können jedoch auf den Mieter in sogenannten Vornahmeklauseln abgewälzt werden. Die Voraussetzungen für eine solche Abwälzung bei unrenoviertem bzw. renovierungsbedürftigem Wohnraum im Zeitpunkt der Übergabe hat der BGH nun verschärft. Dabei hat er seine seit über 30 Jahren bestehende und in der Zwischenzeit mehrfach bestätigte Rechtsprechung aufgegeben (BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14).

Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter geht oft Hand in Hand mit sogenannten Quotenklauseln. Danach haben Mieter anteilig die Kosten für Schönheitsreparaturen zu erstatten, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses nach den vereinbarten Fristen noch keine Schönheitsreparaturen fällig sind. Solche Klauseln hält der BGH anders als noch in der Vergangenheit jetzt für unwirksam. (BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 242/13).

In einem dritten Fall zu Schönheitsreparaturen erfolgte die Übertragung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter in mehreren Vertragsklauseln. Eine dieser Vertragsklauseln hielt einer AGB-Prüfung nicht stand. Der BGH

Recent Decisions on the Ability to Transfer the Cost of Cosmetic Repairs to Tenants

BGH, Judgement of
March 18, 2015 - VIII ZR 185/14
BGH, Judgement of
March 18, 2015 – VIII ZR 242/13
BGH, Judgement of
March 18, 2015 – VIII ZR 21/13

OVERVIEW

In principle, cosmetic repairs are the landlord's responsibility as part of the maintenance obligation. However, they may be transferred to the tenant in what are called redecoration clauses. In the case of unrenovated residential premises or residential premises in need of renovation at the time of the hand-over to a new tenant, the Federal Court of Justice (BGH) has now tightened the conditions for such a transfer. In doing so, the BGH has overturned its judgments which go back over 30 years and which it has confirmed many times over in the intervening years (BGH, Judgement dated March 18, 2015 - VIII ZR 185/14).

The transfer of responsibility for cosmetic repairs to the tenant often goes hand in hand with what are called proportional clauses. These clauses require the tenant to reimburse the costs of cosmetic repairs pro rata if no cosmetic repairs are due at the end of the lease according to the agreed schedule. Contrary to practice in the past, the BGH now considers these clauses to be invalid (BGH, Judgement dated March 18, 2015 – VIII ZR 242/13).

In a third case involving cosmetic repairs, the obligation of undertaking cosmetic repairs was transferred to the tenant in several clauses of the lease. One of these clauses did not withstand a review of General Terms

entschied, dass die Unwirksamkeit einer Klausel zur Unwirksamkeit aller die Übertragung regelnden Klauseln führe (BGH, Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 21/13).

BGH, URTEIL VOM 18. MÄRZ 2015 – VIII ZR 185/14

LEITSATZ

Die formularvertragliche Abwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle des § 307 Abs. 1, S. 1, Abs. 2, Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen unangemessenen Ausgleich gewährt. [...]

SACHVERHALT

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Kläger. Zu Mietbeginn befand sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, so dass die Beklagten noch in drei von vier Zimmern Streicharbeiten vornahmen. Die Kläger gewährten dafür im Gegenzug zwei Wochen mietfreie Zeit. Ferner wurde im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter, ohne hierfür starre Fristen aufzuerlegen, zur Durchführung der während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten verpflichtet ist. Nach Ende des Mietverhältnisses forderten die Kläger die Beklagten vergeblich zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen auf. Daraufhin machten die Kläger auf der Basis eines Kostenvoranschlages eines Malerbetriebes Schadensersatz für nicht beziehungsweise nicht fachgerecht vorgenommene Schönheitsreparaturen geltend.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Ursprünglich vertrat der BGH die Ansicht, dass Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen der Inhaltskontrolle für Allgemeine Geschäftsbedingungen standhalten, wenn der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragslaufzeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet wird. Dieser Grundsatz hat auch in Zukunft Bestand. Neu ist aber, dass solche Vornahmeklauseln fortan eine angemessene Kompensation für den Mieter vorsehen müssen.

and Conditions of Business (AGB). The BGH decided that the invalidity of one clause leads to the invalidity of all the clauses governing the transfer (BGH, Judgment dated March 18, 2015 – VIII ZR 21/13).

BGH JUDGEMENT OF MARCH 18, 2015 – VIII ZR 185/14

HEAD NOTE

The standard contractual transfer of the obligation to undertake ongoing cosmetic repairs to the tenant of an unrenovated apartment or an apartment in need of renovation when handed over to the tenant did not withstand the content review pursuant to sec. 307, para. 1, s. 1 and para. 2, no. 1 of the German Civil Code [BGB] if the landlord fails to grant the tenant reasonable compensation. [...]

FACTS

The defendants were tenants of an apartment belonging to the plaintiff. The apartment was in need of renovation at the time of the commencement of the lease; the defendants therefore redecorated three out of four rooms. In return, the plaintiff granted two rent-free weeks. It was also agreed in the lease that the tenant was obliged to carry out at his own expense any cosmetic repairs which fell due during the lease with no fix schedule. After the end of the lease the plaintiffs demanded (without success) that the defendants undertake a defined list of cosmetic repairs. Whereupon the plaintiffs asserted a claim for compensation based on a cost estimate of a professional decorator; the plaintiffs alleged that repairs had not been carried out or had not been carried out to a professional standard.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

The BGH was originally of the opinion that redecoration clauses met the requirements of the review of the contents of AGBs also in the case of apartments handed over in an unrenovated condition or apartments in need of renovation if the tenant was only obliged to undertake renovation work falling due during the term of his lease. This principle continues to be valid in the future. What is new is that from now on such redecoration clauses must provide for reasonable compensation for the tenant.

Die ursprüngliche Rechtsprechung basierte auf der Praxis, den Anwendungsbereich von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in bestimmten Fallgruppen unter Rückgriff auf § 242 BGB in einer Weise einzuschränken, die heute als unzulässige geltungserhaltende Reduktion zu bewerten ist.

Der BGH ist nunmehr der Ansicht, dass vor dem Hintergrund der mieterfreundlichen Entwicklung der Maßstäbe für die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen die ursprüngliche Rechtsprechung nicht mehr aufrechterhalten werden könne. Eine Auslegung der aktuellen Vornahmeklauseln anhand der entwickelten, neuen, mieterfreundlichen Maßstäbe würde den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren – und damit auch solcher des Vormieters – verpflichten. Denn die verwendeten Vornahmeklauseln seien regelmäßig so zu verstehen, dass hinsichtlich einer Gebrauchsspur auf den Zeitpunkt ihrer Renovierungsbedürftigkeit und nicht den Zeitpunkt ihrer Verursachung abzustellen sei. Damit sei der Mieter nicht nur dazu verpflichtet, die Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen, sondern müsse die Wohnung gegebenenfalls sogar in einem gegenüber dem Vertragsbeginn verbesserten Zustand zurückgeben. Dies widerspreche dem Grundsatz, der Mieter könne nur zur Beseitigung von Gebrauchsspuren verpflichtet werden, die in seiner Vertragslaufzeit entstehen. Die daraus resultierende Benachteiligung des Mieters müsse durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert werden. Dabei müsse der Mieter so gestellt werden, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Ein Ausgleich könne etwa durch mietfreie oder mietreduzierte Zeit geschaffen werden. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung obliege dem Vermieter. Ein Nachlass in Höhe einer halben Monatsmiete für eine Wohnung, bei der drei von vier Zimmern renovierungsbedürftig seien, stelle jedoch keine taugliche Kompensation dar.

Der Zustand einer Wohnung als unrenoviert oder renovierungsbedürftig beurteile sich nach dem Gesamteindruck und unterliege einer Gesamtschau des Tatrichters. Maßgeblich sei, ob die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweise. Insoweit obliege dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Ein gemeinsames Übergabeprotokoll, Fotos, Belege über Renovierungskos-

The original judgements were based on the practice of restricting the area of application of General Terms and Conditions (AGBs) in specific case groups by recourse to sec. 242 BGB in such a manner which now has to be assessed as an inadmissible reduction to its legally permitted core.

Against the background of the tenant-friendly development of the criteria for the content review of AGBs, the BGH is now of the view that the earlier judgements can no longer be upheld. An interpretation of the current redecoration clauses based on the development of new, tenant-friendly criteria would oblige the tenant to rectify all signs of wear and tear, and therefore also signs of wear and tear left by the previous tenant. The reason is that the BGH holds that the redecoration clauses are normally to be understood in such a way that with regard to signs of wear and tear, the focus has to be on the time when renovation is needed and not the time when the wear and tear was caused. Thus, the tenant would not only be obliged to rectify the wear and tear caused by the previous tenant but would also even, where applicable, have to return the apartment in a condition better than the one at the time of the commencement of the lease. This would conflict with the principle that the tenant only has to rectify the signs of wear and tear caused during the term of his lease. For the reasons given, the tenant is disadvantaged. This disadvantage, the BGH now holds, must be offset by compensation granted by the landlord. In doing so, the tenant must be placed in a position as if renovated residential premises were handed over to him. Compensation could, for example, take the form of a rent-free period or a period with a reduced rent. The burdens of demonstration and proof for the grant of a reasonable compensatory payment lies with the landlord. However, an allowance of half a month's rent in the case of an apartment in which three of the four rooms are in need of renovation does not represent suitable compensation.

The condition of an apartment as unrenovated or in need of renovation is to be assessed according to the overall impression and is subject to an overall view of the trial judge. The key factor, in the BGH's opinion, is whether the apartment exhibits evidence of wear and tear from a period prior to the lease. In this respect the burdens of demonstration and proof rest with the tenant. A joint hand-over report, photos, proof of the

ten des Mieters oder die Aussagen von am Umzug bzw. der Renovierung beteiligten Zeugen seien hierfür mögliche Beweismittel.

BGH, URTEIL VOM 18. MÄRZ 2015 – VIII ZR 242/13

LEITSATZ

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, wenn sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

SACHVERHALT

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Der Mietvertrag enthielt Formularbestimmungen, gemäß derer zu erwartende Kosten für bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällige Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ nach einem Fristenplan quotal zu zahlen seien. Mit der Klage verfolgte die Vermieterin mehrere Zahlungsansprüche. Unter anderem war sie der Ansicht, ihr stünden auf Grundlage einer Quotenabgeltungsklausel im Mietvertrag Zahlungsansprüche gegen die Mieterin zu.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Die bisherige Rechtsprechung des BGH zu Quotenabgeltungsklauseln ist geprägt von einer zunehmenden Verschärfung. In seiner älteren Rechtsprechung hielt der BGH Quotenabgeltungsklauseln, denen Vornahmeklauseln mit starren, unveränderbaren Renovierungsfristen zu Grunde lagen, noch für wirksam. Voraussetzung war, dass die für die Durchführung wie auch die für die anteilige Abgeltung maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen begannen. In der Zeit nach seinem Urteil zur Unwirksamkeit von starren Fristenplänen im Zusammenhang mit Vornahmeklauseln im Jahr 2004 rückte der BGH jedoch schrittweise von seiner bisherigen Rechtsprechung zu Quotenabgeltungsklauseln ab.

Noch im Jahr 2007 entschied der BGH für den Fall einer renovierten Wohnung bei Übergabe, dass eine an eine Vornahmeklausel mit flexiblem Fristenplan

tenant's renovation costs or statements from persons involved in the move or renovation would be possible evidence.

BGH, JUDGEMENT OF MARCH 18, 2015 – VIII ZR 242/13

HEAD NOTE

Proportional compensation clauses place the tenant at an unreasonable disadvantage as defined by sec. 307 para. 1 BGB and are therefore invalid if, at the time of the conclusion of the lease and in order to define the costs to be paid by the tenant at the end of the lease, they require the tenant to come to multiple hypothetical views which do not permit a reliable assessment of the actual costs to be paid.

FACTS

The defendant was the tenant of an apartment owned by the plaintiff. The lease contained standard provisions, according to which expected costs for cosmetic repairs which were not yet due at the end of the lease were to be paid "in general" pro rata according to a fixed schedule. The landlord pursued several pecuniary claims in the action. Among other things, she was of the opinion that, based on a proportional compensation clause in the lease, she was entitled to pecuniary claims against the tenant.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

Previous judgements by the BGH on proportional compensation clauses increasingly became more rigid. In earlier judgements, the BGH held that proportional compensation clauses based on fixed, immutable renovation schedules were valid. A precondition was that the relevant periods for the proportional compensation did not start to run before the commencement of the lease. However, in the period after its judgement on the invalidity of fixed schedules in connection with redecoration clauses in 2004, the BGH gradually moved away from its previous judgements on proportional compensation clauses.

But in 2007 the BGH still decided that in the case of an apartment which was renovated at the time of the hand-over, a proportional compensation clause lin-

anknüpfende Quotenabgeltungsklausel die Interessen des Mieters in den Fällen wahre, in denen die Abgeltungsklausel dahin ausgelegt werden könne, dass die bisherige Wohndauer ins Verhältnis zu der Zeit zu setzen sei, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde. Insoweit bedürfe es eines hypothetischen Fortschreibens des bisherigen Wohnverhaltens des Mieters und der Feststellung, wann dabei Renovierungsbedarf entstünde. Bei dieser Auslegung werde der Mieter nur in dem Umfang an den Kosten der Renovierung beteiligt, wie er sie selbst verursacht hat.

Jedoch bereits im Jahr 2014 äußerte der BGH in einem Hinweisbeschluss grundsätzlich Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit von Quotenklauseln mit AGB-Recht.

Diese Bedenken führten dazu, dass der BGH nun die Ansicht vertritt, dass Quotenabgeltungsklauseln, die dem Mieter einer Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der übertragenen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen endet, den Mieter unangemessen benachteiligen. Dahinter steht die Überlegung, Quotenabgeltungsklauseln dürften nicht so gefasst sein, dass der Vermieter durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Mieters durchsetzt, ohne dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen.

Der BGH sieht diese Voraussetzung im Falle von Quotenabgeltungsklauseln als erfüllt an. Solche Klauseln würden es dem Mieter nicht möglich machen, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses seine bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Kostenbelastung einschätzen zu können. Dazu müsste der Mieter mehrere hypothetische Betrachtungen – etwa hinsichtlich des Abnutzungsgrades der Wohnung und seines individuellen Nutzungsverhaltens – anstellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

Eine angemessene Senkung der Kostenquote nach billigem Ermessen des Vermieters für den Fall, dass der Mieter nachweist, der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung lasse eine Verlängerung der

king into a redecoration clause with a flexible schedule protected the tenant's interests in cases in which the compensation clause could be interpreted as meaning that the previous occupancy had to be placed in proportion to the time after which renovation would be likely to be necessary if the lease were to continue. In this respect a hypothetical extrapolation of the previous way the tenant lived would be needed; a definition of when a need for renovation would arise would also be necessary in such a case. In this interpretation the tenant would only have to participate in the renovation costs to the extent that he himself had caused the need for the renovation.

However, in an advisory opinion handed down in 2014, the BGH stated that in principle it had reservations about the compatibility of proportional clauses with the law on AGBs.

As a result of these reservations, the BGH is now of the opinion that proportional compensation clauses which impose a part of the cosmetic repair costs which will arise in the future on the tenant of an apartment in the event that the lease comes to an end before the due date of the redecoration obligation transferred to the tenant, would impose an unreasonable disadvantage on the tenant. Behind this is the thought that proportional compensation clauses may not be drafted in such a way that the landlord improperly imposes his own interests at the tenant's expense by means of a biased form of lease without adequately taking the tenant's interests into consideration and granting reasonable compensation to the tenant.

The BGH considers this condition is met by proportional compensation clauses. Such clauses would make it impossible for the tenant to estimate at the time of the conclusion of the lease what costs would be allocated to him at the end of the lease. In order to do this the tenant would have to speculate about several hypothetical considerations, for example in respect of the extent of the wear and tear on the apartment and his own usage pattern – all of which would not permit an accurate estimate of the actual charge to be made.

The BGH is of the opinion, even a reasonable reduction of the cost ratio at the landlord's discretion in the event that the tenant demonstrates that the actual condition of the apartment would permit an extension

im Allgemeinen geltenden Renovierungsfristen zu, ändere nichts an der Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln.

BGH, URTEIL VOM 18. MÄRZ 2015 – VIII ZR 21/13

LEITSATZ

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrages geregelt ist.

SACHVERHALT

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers. Der Mietvertrag enthielt in getrennten Absätzen eines Paragraphen eine allgemeine Abwälzung von Schönheitsreparaturen hinsichtlich Malerarbeiten mit einem starren Fristenplan sowie für bestimmte Lackierarbeiten und das Schamponieren von Teppichen mit flexibler Fristenregelung.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses nahm der Kläger die Beklagten auf Ersatz der für die Lackierarbeiten an den Innenseiten der Fenster und Türen anfallenden Kosten in Anspruch.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH benachteiligen AGB, die dem Mieter die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen übertragen, nur dann nicht unangemessen, wenn die vereinbarten Renovierungsfristen durch ihre flexible Gestaltung Raum lassen, den konkreten Renovierungsbedarf der Mieträume zu berücksichtigen.

Die Klausel im Mietvertrag zu Malerarbeiten wird anders als die ebenfalls die Übertragung von Schönheitsreparaturen regelnde Klausel zu Lackierarbeiten und Teppichreinigung dieser Anforderung nicht gerecht.

of the normally applicable renovation periods does nothing to alter the invalidity of proportional compensation clauses.

BGH JUDGEMENT OF MARCH 18, 2015 – VIII ZR 21/13

HEAD NOTE

In so far as it was imposed on the tenant in the lease, the obligation of undertaking cosmetic repairs is a single legal obligation which cannot be sub-divided into individual actions, with the consequence that the invalidity of a standard provision affecting one individual aspect of this single legal obligation in the required overall view of the provision leads to the invalidity of the entire redecoration clause. This also applies if the embodiment of the content of the single legal obligation is governed by different clauses of the lease which are linguistically independent of each other.

FACTS

The defendants were tenants of an apartment belonging to the plaintiff. In separate sub-clauses of a main clause, the lease contained a general transfer of cosmetic repair work, specifically the painting of one lot of items according to a fixed schedule on the one hand and on the other hand, painting of different items and the shampooing of carpets according to a flexible schedule.

Following the termination of the lease, the plaintiff claimed against the defendant for compensation for the costs arising from painting the insides of windows and doors.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

According to consistent judgements of the BGH, AGBs which transfer the obligation of cosmetic repairs onto the tenant only avoid being unreasonable if, due to the flexibility of their formulation, they leave room for the specific need for renovation of the leased premises to be taken into consideration.

Unlike the clause also governing the transfer of the cost of cosmetic repairs on certain items to be painted and cleaning the carpet in the lease, the clause in the lease governing the painting of other items did

Sie enthält keine bedarfsorientierte Einschränkung der Renovierungsverpflichtung, sondern erschöpft sich in einer starren Fristenregelung und ist damit für sich genommen unwirksam.

Wenn die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf mehrere Klauseln aufgeteilt wird, ist laut BGH eine Gesamtbetrachtung anzustellen. Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen sei, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht. Die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung führe in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Die Entscheidungen haben angesichts der Häufigkeit von Vornahme- und Quotenabgeltungsklauseln in Mietverträgen eine hohe praktische Bedeutung. Sie sind das Ergebnis eines strengeren Verständnisses des BGH vom Tatbestandsmerkmal einer „unangemessenen Benachteiligung“ gem. § 307 Abs. 1, S. 1 BGB und reihen sich in die Rechtsprechung der vergangenen Jahre ein. Speziell die Rechtsprechungsänderung zu den Schönheitsreparaturen und der Quotenklausel hat der BGH bereits in der Vergangenheit angedeutet.

Die Befürchtung einer Welle von Regressansprüchen von Mietern, die nach dem Auszug renoviert oder nach Quotenklauseln anteilig Beträge an den Vermieter abgeführt haben, hat sich bisher noch nicht bestätigt. Das dürfte vor allem an der sehr kurzen Verjährungsfrist von 6 Monaten ab Mietvertragsende liegen, in der diese Regressansprüche geltend gemacht werden müssten. Darüber hinaus dürfte auch die den Mieter treffende Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des unrenovierten Zustandes der Wohnung bei Wohnungsübergabe eine Vielzahl von Klagen im Moment noch ausschließen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Mieter bei Übergabe der Mietsache nicht Vorsorge hinsichtlich entsprechender Beweismittel getroffen haben. Allerdings können sich Mieter auch im laufenden Mietverhältnis auf die Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturabwälzungen berufen.

not meet this requirement. It contained no restriction of the renovation obligation based on need but was limited to a fixed schedule and is therefore invalid in itself.

In the opinion of the BGH, if the transfer of cosmetic repairs is sub-divided across several clauses, an overall view must be adopted. In so far as it was imposed on the tenant in the lease, the obligation of undertaking cosmetic repairs is a single legal obligation which cannot be sub-divided into individual actions. The invalidity of a provision relating to an individual aspect of this single obligation in the required overall view of the provision leads to the invalidity of the entire redecoration clause.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

Given the frequency of redecoration and proportional compensation clauses in leases, these decisions are of major day-to-day significance. They are the outcome of a stricter understanding by the BGH of the criterion of “unreasonable disadvantage” in accordance with sec. 307, para. 1, s. 1 BGB and align with the case law of recent years. In particular, the BGH has already indicated the change in case law on cosmetic repairs and the proportional clause in the past.

The misgivings about a wave of claims for recourse from tenants who have paid for renovations after they have left apartments or who have made pro rata payments to the landlord in line with proportional clauses have not yet been shown to be justified. This must be primarily due to the very short period of prescription of 6 months from the end of the lease within which these claims for recourse have to be asserted. In addition, the burdens of demonstration and proof in respect of the unrenovated condition of the apartment at the time of the hand-over which are incumbent on the tenant may well exclude a large number of actions at the present time. It is safe to assume that at the time of the hand-over of the apartment the tenants took no precautions with regard to appropriate evidence. However, tenants can also invoke the invalidity of transfers of payment obligations for cosmetic repairs during on-going leases.

Grundsätzlich lässt die geänderte Rechtsprechung weiterhin Raum für eine Übertragung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnraum. Allerdings dürften Vermieter die damit nun einhergehenden rechtlichen Risiken zukünftig scheuen. Es ist zu erwarten, dass der Streit über vorzunehmende Schönheitsreparaturen in den meisten Fällen am Ende des Mietverhältnisses geführt wird. Die Grenzen zwischen „renoviertem“ und „renovierungsbedürftigem“ Wohnraum sind fließend. Zugleich wird „renovierungsbedürftig“ überlassener Wohnraum rechtlich wie „unrenoviert“ überlassener Wohnraum gewertet und erfordert einen Ausgleich zu Gunsten des Mieters. Der BGH möchte für die Qualifizierung einer Wohnung als „renoviert“ auf den Gesamteindruck abstellen, benennt jedoch keine trennscharfen Kriterien. Es ist daher zu befürchten, dass die Unklarheiten über die Bewertungskriterien für den Zustand einer Wohnung in der Praxis neue Streitigkeiten nach sich ziehen werden.

Zukünftigen Streitigkeiten über den Zustand der Wohnung dürften insbesondere auch die durch den BGH genannten Beweismittel nicht entgegenstehen. Zeugenaussagen sind bei langen Mietverhältnissen nur ein sehr schwaches Beweismittel und Fotos – ebenso wie Übergabeprotokolle – können den tatsächlichen Zustand häufig nur unvollständig und nicht in seinem gesamten Umfang darstellen. Gerade auf den Gesamteindruck kommt es aber an. Darüber hinaus besteht Unsicherheit darüber, was eine angemessene Kompensation für die Übernahme einer unrenovierten/renovierungsbedürftigen Wohnung ist. Der BGH zeigte zwar an, dass die Kompensation im Zuge einer mietfreien Zeit erfolgen könne. Er gibt aber keine Hinweise darauf, nach welchen Kriterien sich die Angemessenheit bestimmt. Vor diesem Hintergrund können Vermieter das grundsätzliche Risiko eines Rechtsstreits zukünftig wohl nur vermeiden, indem sie die Wohnung bei Mietbeginn in einem renovierten Zustand übergeben, dies ausdrücklich im Vertrag festhalten und die Kosten für die Renovierung in die Kaltmiete einkalkulieren.

Schließlich war in der Vergangenheit die Rechtsprechung zu Wohnraummietverhältnissen häufig Vorreiter für die Rechtsprechung zu Gewerberaummietverhältnissen. Es ist daher dort mit einer ähnlichen Entwicklung der Rechtsprechung zu rechnen.

Admittedly, the change in case law continues to leave room for a transfer in the case of residential premises which are unrenovated or in need of renovation at the time of the hand-over. However, from now on landlords may well shy away from what are now the accompanying legal risks. It is to be expected that in most cases the dispute about cosmetic repairs which have to be undertaken will occur at the end of the lease. The borderline between residential premises which are “renovated” and those “in need of renovation” is fluid. At the same time residential premises which are “in need of renovation” at the time of the hand-over are judged by the law to be equivalent to “unrenovated” residential premises at the time of the hand-over and require compensation for the tenant. The BGH wishes to focus on the overall impression when categorising residential premises as “renovated”, yet it provides no clear-cut criteria. There is therefore reason to fear that the lack of clarity on assessment criteria for the condition of an apartment will, in practice, lead to new disputes.

In particular, the evidence to which the BGH referred is not likely to prevent future disputes about the condition of an apartment. In the case of lengthy leases, witness statements are no more than very insubstantial evidence and photos, as well as hand-over records, often cannot fully represent the actual condition in its entirety. But what really matters is the “overall impression”. There is also uncertainty about what is reasonable compensation for taking over an apartment which is unrenovated/in need of renovation. The BGH certainly indicated that the compensation could take the form of a rent-free period. But the BGH does not indicate any criteria for defining what is “reasonable”. Against this background landlords may only avoid the risk of litigation by handing over the apartment in a renovated condition at the commencement of the lease, stating this expressly in the lease and including the renovation costs in the basis rent for the premises (i.e. excluding utility charges etc., the “Kaltmiete”).

Finally, judgements on leases involving residential premises in the past were often the precursors of judgements on leases for commercial premises. We can therefore expect a similar development in adjudications in this field.



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

Kennzeichnungspflicht beim Mietkautionskonto

BGH, Urteil vom 9. Juni 2015 – VIII ZR 324/2014

Ein Vermieter hat die Mietkaution auf einem Sonderkonto, von seinem eigenen Vermögen getrennt, anzulegen. Der BGH hat sich in seinem Beschluss vom 9. Juni 2015 über die Zurückweisung der Revision zu den Anforderungen an dieses Konto geäußert.

Der Vermieter muss die Kautionskassen als treuhänderisch verwaltetes Vermögen auf einem entsprechend ausgewiesenen Sonderkonto insolvenzfest anlegen. Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung nicht nach, so kann der Mieter die Miete in Höhe der Kautionskassen zurückbehalten.

SACHVERHALT

Ein Vermieter hatte die Mietkaution auf einem nicht besonders gekennzeichneten Sparbuch angelegt. Dies genügte der Mieterin nicht. Sie verlangte die von dem Vermögen des Vermieters getrennte und entsprechend gekennzeichnete Anlage der überlassenen Summe. Mit Verweis auf ein ihr angeblich zustehendes Zurückbehaltungsrecht hat sie daraufhin die Miete in Höhe der Kautionskassen einbehalten. Der Vermieter verklagte sie daraufhin auf Zahlung der einbehaltenen Miete.

INHALT UND GEGENSTAND DER ENTSCHEIDUNG

Das Landgericht Kiel gab der Mieterin in einer Entscheidung vom 22. November 2013 (120 C 150/13) recht, welche der BGH in seinem Beschluss über die Zurückweisung der Revision bestätigt hat. Allein die

Identification obligation for a rent deposit account

BGH, Judgement of June 9, 2015 – VIII ZR 324/2014

A landlord must place the rent deposit in a special account which is separate from his own assets. In its ruling handed down on June 9, 2015 the Federal Court of Justice stated its position on the requirements of this account in the dismissal of the appeal on a point of law.

The landlord must place the deposit in a special account which is identified as containing funds which are being administered on a fiduciary basis; the account must also be protected against insolvency. If the landlord should fail to comply with his obligation, the tenant may withhold rent of the same value as the deposit.

FACTS

A landlord placed the deposit in a passbook account which was not specially identified. The tenant was not satisfied with this. She demanded that the sum she remitted to the landlord as a deposit be placed in an account which was separate from the landlord's assets and identified accordingly. Referring to an alleged right of retention to which she was entitled, she then withheld rent in an amount which was equal to the deposit. At this point the landlord brought an action against her for payment of the rent she had withheld.

CONTENT AND SUBJECT OF THE DECISION

Kiel Regional Court found in favour of the tenant in a decision dated November 22, 2013 (120 C 150/13); the Federal Court of Justice confirmed this decision in its ruling on the dismissal of the appeal on a point of law. Merely placing the

getrennte Anlage der Mietkaution auf einem separaten Sparkonto oder Sparbuch ist nicht ausreichend, um den Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 3 zu genügen. Danach muss der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anlegen. Die Trennung von dem Vermögen des Vermieters ist jedoch nur dann ersichtlich, wenn das Mietkautionenkonto auch offen als solches ausgewiesen und erkennbar von dem Vermieter nur treuhänderisch geführt wird.

Zweck dieser Verpflichtung ist der Schutz des Vermögens des Mieters vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters. Mietkautionen nebst Zinsen sollen weder einem potenziellen Pfandrecht der Bank gegenüber dem Vermieter unterfallen, noch den Gläubigern im Fall einer Insolvenz des Vermieters zur Befriedigung zur Verfügung stehen. Diese Risiken können bei einem lediglich verdeckt treuhänderisch geführten Konto nicht ausgeschlossen werden. Die Beschlagnahme aufgrund eines einmal entstandenen Pfandrechts oder die Vermischung mit der Insolvenzmasse können auch durch die nachträgliche Benennung als Mietkautionenkonto nicht mehr abgewendet werden. Das Recht, einer nach außen erkennbar getrennten Anlage der Mietkaution steht dem Mieter sowohl bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses als auch im Rahmen bestehender Mietverhältnisse zu und zwar bereits vor Zahlung der eigentlichen Kautionssumme bei Mietbeginn (also im Sinne einer Bedingung für die Zahlung der Kautionssumme) bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Kautionssumme nebst Zinsen.

Dieses Recht kann ein Mieter auch gerichtlich geltend machen. Weiterhin kann er zukünftige Mietzahlungen in Höhe der Kautionssumme zu seiner Sicherheit vorläufig einbehalten. Der Vermieter kann dann die zurückbehaltene Miete nur Zug um Zug gegen Nachweis der insolvenzfesten und offenkundig vom eigenen Vermögen getrennten Anlage der Mietkaution verlangen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Vermieter und insbesondere auch Property Manager sollten darauf achten, Mietkautionen auf entsprechend gekennzeichneten und vom eigenen Vermögen getrennten Konten anzulegen und diese idealerweise auch als solche bezeichnen. Mieter haben die Mög-

rent deposit in a separate passbook account or savings account is not sufficient to satisfy the requirements of § 551 Paragraph 3, Sentence 3 of the German Civil Code (BGB). According to this provision, the landlord must deposit a sum of money entrusted to him as a security with a bank quite separately from his own assets. However, separation from the landlord's assets is only apparent if the account holding the rent deposit is also openly identified as such and is clearly only operated by the landlord on a fiduciary basis.

This obligation is intended to protect the tenant's assets against access by the landlord's creditors. The rent deposit and the interest should be immune both from a potential lien by the bank in respect of the landlord and from satisfying creditors in the event of the landlord's insolvency. These risks cannot be excluded in the case of an account which is operated with its fiduciary nature concealed. Seizure by reason of a lien which was established or amalgamation with the insolvency assets also cannot be averted by subsequent designation as a rent deposit account. Both on the conclusion of a new lease and in the case of existing leases the tenant is entitled to the right of the investment of the rent deposit in a separate account which is identifiable to third parties; this right exists prior to the payment of the actual deposit amount (in other words as a condition for the payment of the deposit) through to the time when the deposit plus interest is returned.

A tenant can also enforce this right before the courts. The tenant may also retain future rent payments up to the amount of the deposit as a preliminary measure for his security. The landlord may then only require payment of the retained rent *pari passu* with evidence of the investment of the rent deposit in a manner which is protected against insolvency and obviously separate from his own assets.

IMPACT ON DAY-TO-DAY BUSINESS

Landlords and particularly also property managers should take good care to invest rent deposits in accounts which are correspondingly identified and separate from their own assets; ideally, these accounts should also be identified as such. Up to the time

lichkeit, ihr Recht dadurch durchzusetzen, dass bis zum Nachweis der insolvenzfesten Anlage der Kautions ein entsprechender Betrag von der Miete zurückbehalten werden kann.

when the deposit is shown to be invested in a manner which is protected against insolvency, tenants have the possibility of attaining their rights by withholding a corresponding amount from their rent.



Sabine Krause
Associate, Düsseldorf
T +49 211 86224 119
skrause@mayerbrown.com

Urban Improvement Districts

Das Konzept der Urban Improvement Districts, kurz UID, verspricht, dass private Anlieger eigenverantwortlich die Qualität ihres Quartiers durch eigentümerfinanzierte Maßnahmen verbessern und das Vorhaben in Kooperation mit den Kommunen auf öffentlich-rechtliche Füße stellen.

Der folgende Beitrag soll einen Überblick über das System der Urban Improvement Districts geben und mögliche Chancen und Risiken darstellen.

DEFINITION UND HINTERGRUND

Per Definition ist ein Urban Improvement District ein durch kommunale Satzung festgelegtes Gebiet, in dem die anliegenden Eigentümer, beziehungsweise, bei entsprechender Belastung, die Erbbauberechtigten, Standortverbesserungen nach einem gemeinsam festgelegten Konzept durchführen und dies gemeinsam finanzieren. UIDs werden je nach Prägung des betroffenen Standortes in Business Improvement Districts (kurz BID) und Housing Improvement Districts (kurz HID) unterschieden. Ein HID ist in der Praxis noch nicht festgesetzt worden.

Die Idee der eigentümerfinanzierten Quartiersentwicklung stammt ursprünglich aus Nordamerika. Dort schlossen sich Grundstückseigentümer zusammen, um die fehlende staatliche Fürsorge im Bereich städtebaulicher Sicherheit und Sauberkeit auszugleichen. Die ersten UIDs in Deutschland setzten innerstädtische Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer durch, um in Sachen Attraktivität und Innovation mit den sich ausbreitenden Einkaufszentren konkurrenzfähig zu bleiben.

Urban Improvement Districts

The concept of “Urban Improvement Districts” (“UID” for short) promises the independent improvement of the quality of their district by private riparians through owner-financed measures and, working in collaboration with the local authorities, are putting their project on a legal footing under public law.

The following article provides an overview of the Urban Improvement District system and considers potential opportunities and risks.

DEFINITION AND BACKGROUND

By definition, an Urban Improvement District is an area established by municipal by-laws in which the owners of property located in the district (and the holders of a hereditary building right [*Erbbauberechtigte*] if the property is subject to such rights) improve the district in line with an agreed concept and jointly finance the improvements. Depending on the character of the district in question, UIDs are divided into Business Improvement Districts (“BID” for short) and Housing Improvement Districts (“HID” for short). As yet, no HID has been established in practice.

The idea of owner-financed improvement of a district originates in North America. Property owners joined together to compensate for the lack of state care in the area of urban security and cleanliness. The first UIDs in Germany were established by inner city business and property owners in order to remain competitive in terms of desirability and innovation with the spreading shopping malls.

Mit Inkrafttreten des § 171f BauGB zum 1. Januar 2007 eröffnete der Bundesgesetzgeber den Ländern die Möglichkeit, durch Landesrecht das UID-System auszugestalten. Danach kann das Landesrecht Gebiete festlegen, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen, dienen. Die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Schleswig-Holstein haben von dieser Kompetenz durch Erlass eines entsprechenden Gesetzes bereits Gebrauch gemacht.

ABLAUF DER ERRICHTUNG UND MASSNAHMEN IM RAHMEN EINES UID

Die konkrete Ausgestaltung eines UID ist je nach landesgesetzlicher Regelung verschieden. Es lässt sich jedoch als gemeinsamer Nenner der folgende einheitliche Ablauf feststellen:

Am Beginn eines jeden UID steht ein Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigter, zuweilen auch in Gesellschaft anderer Gleichgesinnter, mit der Idee, den Standort rund um das eigene Grundstück aufzuwerten. Diese Eigeninitiative ist die erste von zwei Säulen, auf denen das UID-System beruht.

Die Idee wird im nächsten Schritt in ein konkretes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept gegossen. Das Spektrum der möglichen Veränderungen und Verbesserungen ist breit. So kann eine Verbesserung sowohl in einem gewerblichen als auch in Wohngebieten anvisiert und umgesetzt werden. Konkrete Maßnahmen können hier die bauliche Aufwertung und Verschönerung öffentlicher Grün- und Freiflächen sein, die Organisation und Durchführung gemeinsamer Marketing- und Serviceangebote, wie etwa die Bereitstellung eines freien, innerstädtischen WLAN-Zugangs oder eine gemeinsame Weihnachtsbeleuchtung. Möglich ist auch der Rückbau von unansehnlichem Leerstand oder eine Optimierung der vorhandenen Verkehrsführung und des Parkplatzangebotes.

With commencement of section 171f of the German Building Code on January 1, 2007 federal parliament enabled state legislation to develop the UID system. As a result, State law can define areas in which based on private responsibility district-related measures can be implemented on the basis of a concept aligned with the urban development objectives of the municipality to support or develop inner city areas, district centres, residential and commercial areas as well as other areas of significance for urban development. The states of Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Hesse, North Rhine-Westphalia, Rhineland-Palatinate, Saarland, Saxony and Schleswig-Holstein have already used the legislative power by enacting an appropriate law.

THE PROCESS FOR ESTABLISHING A UID AND THE MEASURES INVOLVED

The specific structure of a UID varies depending on the legislation in each state. However, the following uniform procedure can be taken as a common denominator:

Each UID starts with a property owner or a holder of a hereditary building right or sometimes a group of like-minded owners with the idea of upgrading the area surrounding their property. This personal initiative is the first of two pillars on which the UID system rests.

The next step is to mould the idea into a concrete action and finance plan. The range of possible changes and improvements is wide. An improvement can be planned and implemented either in commercial or residential areas. Specific measures can take the form of the structural regeneration and embellishment of public parks and open spaces, the organization and implementation of joint marketing and service efforts or, for example, the provision of free inner-city WLAN access or even shared Christmas illuminations. The dismantling of unsightly unoccupied buildings or the optimization of existing traffic management and parking facilities are further possibilities.

Anschließend ist ein Aufgabenträger zu bestimmen, der das erstellte Konzept realisiert. In Nordrhein-Westfalen sieht das entsprechende Landesgesetz vor, dass eine Immobilien- und Standortgemeinschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit anstelle eines Aufgabenträgers tätig wird.

An diesem Punkt wird nun die öffentliche Hand involviert. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bildet die Grundlage für einen förmlichen Antrag an die Behörde, ein UID auszuweisen. Der Antrag ist nur zulässig, wenn ein gewisses Quorum der in dem betroffenen Gebiet befindlichen Grundstückseigentümer den Antrag unterstützt. Die Quote ist je nach Bundesland verschieden, in Hamburg beispielsweise liegt das erforderliche Quorum bei 15 Prozent.

Die Behörde prüft nun das Konzept auf Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen, hinsichtlich einer Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange, sowie die allgemeine Eignung des benannten Aufgabenträgers.

Im Falle eines Einvernehmens der Behörde wird das Konzept öffentlich ausgelegt, um allen betroffenen Grundstückseigentümern, das heißt allen Eigentümern von Grundstücken im Einzugsbereich des Konzepts, bzw. Erbbauberechtigten die Gelegenheit zu einem Widerspruch zu geben.

Auch hier ist länderuneinheitlich eine Quote der Widersprechenden im Verhältnis zu den betroffenen Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten festgeschrieben, bei deren Erreichen der Antrag durch die Behörde endgültig abgelehnt wird. Als Beispiel, in Hamburg liegt die Quote für einen erheblichen Widerspruch bei mehr als einem Drittel der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten.

Unterstellt, die Widerspruchsquote wird nicht erreicht, so genehmigt die Behörde den Antrag und die Gemeinde errichtet das beantragte UID durch förmliche Satzung. Im Falle der Stadtstaaten wird das UID durch Rechtsverordnung ausgewiesen.

Zur Sicherung der Umsetzung des UID schließen Gemeinde und Aufgabenträger sodann einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Dort wird zum einen die Kommunikation der Akteure geregelt; hier sollten neben

The next step is to appoint a task manager who will be responsible for the implementation of the concept. In North Rhine-Westphalia the relevant state legislation provides for a property and business community (Immobilien- und Standortgemeinschaft) with its own legal personality to undertake this role, instead of a task manager.

At this point the public authorities now become involved. The measures and finance concept forms the basis for a formal application to the local authority to determine a UID. The application is permitted only if a certain proportion of property owners in the district in question support it. This minimum proportion varies depending on the federal state. In Hamburg, for example, the required proportion is 15 percent.

The local authority will examine whether the concept is compatible with the urban development objectives and whether it conflicts with any public or private interests; it also reviews the suitability of the appointed task manager.

If the local authority is in agreement with the concept, it is published for public review to give all the owners and holders of hereditary building rights within the district affected by the concept the opportunity to object.

The proportion of objections compared with the total number of property owners/holders of hereditary building rights in the district affected necessary to reject the application varies depending on the state legislation. Taking Hamburg as an example, a considerable objection requires the support of more than one third of owners/holders of hereditary building rights.

If the required proportion of objectors is not reached, the local authority will approve the application and the municipal council will establish the UID applied for by formal by-law. In case of a city state, the UID is established by ordinance.

In order to secure the implementation of the UID, the municipal and the task manager conclude a contract under public law. One aspect of this contract governs the communication between the participants.

der Gemeinde und dem Aufgabenträger auch die übrigen Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten sowie die im Einzugsgebiet tätigen Gewerbetreibenden fortlaufend beteiligt werden. Zum anderen sind die Regelungen zur Mittelherhebung und –verwendung integraler Bestandteil des Vertrages.

Ist die eine tragende Säule des UID-Systems die Eigeninitiative der Anlieger, so stellt die kostenmäßige Beteiligung aller Profiteure der Standortaufwertung die andere dar. Die Finanzierung der Maßnahmen wird über den öffentlich-rechtlichen Einzug einer Sonderabgabe bei jedem im Einzugsgebiet anliegenden Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten hergestellt. Die Höhe der Abgabe bemisst sich in der Regel nach dem Einheitswert der betroffenen Grundstücke und wird für die Dauer der Maßnahme jährlich neben der Grundsteuer erhoben. Zudem ruht die Sonderabgabe als öffentliche Last auf dem Grundstück. Im Anschluss an den Einzug der Abgabe leitet die Behörde das Geld, unter Abzug einer Verwaltungsgebühr, an den Aufgabenträger weiter. Die Umlagefähigkeit der Sonderabgabe auf Mieter als laufende öffentliche Last des Grundstücks ist aufgrund der einerseits einmaligen Festlegung der Gesamtkosten im Finanzierungskonzept und der andererseits jährlichen Erhebung über die Laufzeit des Vorhabens hinweg umstritten. Es ist also empfehlenswert, eine konkrete Umlagefähigkeit vorbeugend in den Mietverträgen zu vereinbaren, soweit die Festsetzung eines UID im Einzugsgebiet bevorsteht.

Nun sind die Vorbereitungen zur Entstehung des UID beendet. Den letzten Schritt bildet die Umsetzung der konzeptuell geplanten Maßnahmen. Diese Phase dauert je nach Konzept zumeist zwischen zwei und fünf Jahren.

FAZIT

Nach heutigem Stand (2015) haben zehn der 16 Bundesländer ein Gesetz zu UIDs erlassen. Es sind bereits zahlreiche Projekte erfolgreich durchgeführt worden und weitere geplant. Die Mehrheit der Länder befürwortet das System der eigentümergefinanzierten Quartiersentwicklung und es gibt gute Gründe für deren Erfolg: Alle Betroffenen haben die Möglichkeit, im Vorfeld an der Planung und Gestaltung der Maßnahmen mitzuwirken. Einzelne

In this respect, not only the municipal and the task manager, but also all property owners, holders of hereditary building rights and anyone carrying out a business within the relevant district should be continuously involved. The regulation of the funding of the project collected through a levy and the way the funds are spent are also an integral part of the contract.

While the personal initiative of the local property owners represents one pillar of the UID system, the participation in the costs of the project by all those who benefit from the improvement of the district constitutes the second pillar. The project is financed by a special levy payable by all property owners and hereditary building right holders in the defined district. The amount of the levy is normally calculated in accordance with the assessed value (Einheitswert) of the properties affected and is collected every year within the project term along with the property tax. The levy is also encumbering the property as a public charge. After collecting the levy, the local authority passes the money to the task manager less an administration fee. The ability to allocate the levy to tenants as an ongoing public charge on the property is disputed, on the one hand because of the non-recurring nature of the total costs in the measures and finance concept and, on the other hand because of its annual collection over the term of the project. It is therefore advisable to preventively agree on a specific right to allocate such levy in the lease if it is anticipated that a UID will be established in the district.

Now the preparations for establishing the UID are finished. The last step is to implement the planned measures. Mostly, but depending on the concept, this phase lasts between two and five years.

CONCLUSION

As things stand today (2015) ten of the 16 federal states have enacted UID legislation. Many successful projects have already been completed and more are planned. The majority of states support the system of owner-financed district development and there are good reasons for their success. All parties affected have the possibility to participate in planning and developing the project at the outset. Individual opponents of the concept cannot cause the project to fail,

Gegner des Konzepts bringen das Vorhaben nicht zum Erliegen, sondern können von der demokratischen Mehrheit zur Förderung der Maßnahmen gezwungen werden. Zudem wird jeder Profiteur des Vorhabens, ob er nun Unterstützer ist oder Gegner, gerecht an den Kosten der Verbesserung beteiligt. Schließlich besteht durch die Erhebung öffentlicher Sonderabgaben eine Finanzierungssicherheit für die jeweiligen Aufgabenträger.

UIDs stehen allerdings auch in der Kritik. Die Gemeinden könnten unter Hinweis auf die Möglichkeit eines UID die kommunale Daseinsvorsorge zulasten der privaten Anlieger vernachlässigen. Zwar werden die UIDs als ein qualitatives Plus zur Daseinsvorsorge angesehen und sollen insbesondere präventiv die Funktionsfähigkeit der Quartiere erhalten und verbessern, während öffentlich-rechtliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gravierende städtebauliche Mängel voraussetzen. Eine Überwälzung der kommunalen Aufgaben auf den privaten Aufgabenträger erscheint jedoch vor dem Hintergrund zumindest möglich, dass der Aufgabenbereich der Daseinsvorsorge nicht trennscharf ist.

Schließlich bildet das Erfordernis der teilweisen Vorfinanzierung und der Eigeninitiative zur Einleitung des Vorhabens ein deutliches Hemmnis, das eine erfolgreiche Umsetzung in einigen Fällen verhindern kann. In der Folge steht zu befürchten, dass sich die ohnehin verschiedenartigen Standorte einer Kommune noch weiter voneinander entfernen, was die städtebaulichen Probleme eher verschärft als hilft, sie zu lösen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation künftig in Deutschland entwickelt.

but can be forced by the democratic majority to support the measures. In addition, everyone benefitting from the project, whether supporters or opponents, is equitably involved in the costs of the improvements. Finally, the task manager can be sure of the security of funding due to imposing the public levy.

However, criticism is voiced against UIDs. By referring to the possibility of a UID, local authorities could neglect local services of general interest and public welfare (*kommunale Daseinsvorsorge*) to the detriment of the property owners in the district. Admittedly, UIDs are considered a qualitative exceeding plus compared to the local services of general interest and public welfare and are particularly intended to preventively maintain and improve the functioning of the districts, whereas public reconstruction and remediation measures require serious deficiencies concerning urban development. However, against this background the transfer of the duties of local authorities to the private sector seems at least to be possible as the scope of local services of general interest and public welfare is not precisely defined.

Finally, the requirement for partial prefinancing and private initiative to commence a project is definitely an obstacle which can prohibit successful implementation in some cases. Consequently there is reason to fear that districts which already coexist in different shapes will become even more divergent – something which will aggravate rather than help to solve the problems of urban planning. It remains to be seen how the situation will develop in Germany from now on.



Susan Günther
Senior Associate, Frankfurt
T +49 69 7941 1293
sguenter@mayerbrown.com

Überblick Grunderwerb- steuersätze

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über den derzeitigen Stand (1. März 2016) 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 2015 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 (March 1, 2016). 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 2015 are marked in bold.

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	5,0 % (Anhebung auf 6,5 % ab 1. Januar 2017 geplant)*

* Vgl. Erstes Gesetz zur Änderung des Thüringer Gesetzes über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer vom 21. Dezember 2015.

Baden-Wurttemberg	5.0%
Bavaria	3.5%
Berlin	6.0%
Brandenburg	6,5%
Bremen	5.0%
Hamburg	4.5%
Hesse	6.0%
Mecklenburg-Western Pomerania	5.0%
Lower Saxony	5.0%
North Rhine-Westphalia	6.5%
Rhineland-Palatinate	5.0%
Saarland	6.5%
Saxony	3.5%
Saxony-Anhalt	5.0%
Schleswig-Holstein	6.5%
Thuringia	5.0% (increase to 6.5% planned as from January 1, 2017)*

* Pursuant to the first amendment to the Thuringian law determining the tax rate of the real estate transfer tax of December 21, 2015.

PHILIPP BERRSCHE, LL.M. (EUR.)
ASSOCIATE, FRANKFURT

Philipp Berrsche ist Associate im Bereich Immobilienrecht im Frankfurter Büro von Mayer Brown. Er berät nationale und internationale Mandanten zu rechtlichen Themen im Zusammenhang mit der Immobilie als Investitionsobjekt. Den Schwerpunkt seiner Tätigkeit bilden dabei Immobilientransaktionen, die laufende Bestandsverwaltung und das gewerbliche Mietrecht.

ANJA GIESEN
SENIOR 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
SENIOR ASSOCIATE, FRANKFURT

Susan Günther ist Senior Associate im Bereich Steuerrecht im Frankfurter Büro von Mayer Brown. Sie berät nationale und internationale Mandanten zu allen steuerlichen Aspekten bei Transaktionen im Gesellschaftsrecht und im Bank- und Finanzrecht. Susan Günther ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin. Sie ist seit 2007 für Mayer Brown tätig.

PHILIPP BERRSCHE, LL.M. (EUR.)
ASSOCIATE, FRANKFURT

Philipp Berrsche is an associate in the Frankfurt office of Mayer Brown's Real Estate practice. He advises national and international clients in connection with real estate investment objects. His practice is focused on real estate transactions, the ongoing asset management and commercial lease law.

ANJA GIESEN
SENIOR ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Anja Giesen is an associate in the Düsseldorf office of Mayer Brown's Real Estate practice. 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
SENIOR ASSOCIATE, FRANKFURT

Susan Günther is a senior associate in the Frankfurt office of Mayer Brown's Tax practice. She advises national and international clients on all tax aspects related to corporate and finance transactions. Susan is dual qualified, as lawyer and tax consultant (*Steuerberater*). She joined Mayer Brown in 2007.

SABINE KRAUSE
ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Sabine Krause ist Associate im Bereich Immobilienrecht im Düsseldorfer Büro von Mayer Brown. Sie berät deutsche und ausländische Investoren bei Transaktionen im Bereich des Immobilienrechts. Zudem hat sie Erfahrung in der Beratung zum gewerblichen Mietrecht.

DR. JÖRG MICHAEL LANG, NOTAR
PARTNER, FRANKFURT

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

SABINE KRAUSE
ASSOCIATE, DÜSSELDORF

Sabine Krause is an associate in the Düsseldorf office of Mayer Brown's Real Estate practice. She advises German and international investors on transactions in the field of real estate law. Furthermore, she has experience in advising on commercial tenancy law.

DR. JÖRG MICHAEL LANG, NOTAR
PARTNER, FRANKFURT

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

About Mayer Brown

Mayer Brown is a global legal services provider advising clients across the Americas, Asia and Europe. Our geographic strength means we can offer 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 & 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
- Mexico City
- New York
- Palo Alto
- Washington, DC

ASIA

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

EUROPE

- Brussels
- Düsseldorf
- Frankfurt
- London
- Paris

TAUIL & CHEQUER AVOGADOS

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 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 sociedadad 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.

© 2016 The Mayer Brown Practices. All rights reserved.

