

# Immobilienrecht

März 2018

## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,  
sehr geehrte Leser,

auch im Jahr 2018 wollen wir Sie in gewohnter Weise mit unserem immobilienrechtlichen Newsletter auf dem Laufenden halten. Daher finden Sie in unserer ersten Ausgabe des Jahres 2018 wieder einige interessante Hinweise auf die Rechtsprechung der vergangenen Monate sowie weitere Themen aus Gesetzgebung und Praxis.

Wir würden uns freuen, Sie auch dieses Jahr wieder persönlich zu treffen, sei es auf den wichtigen immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen wie der MIPIM, der Expo Real oder auf dem Tag der Immobilienwirtschaft, auf denen wir selbstverständlich vertreten sein werden. Darüber hinaus werden wir Sie jederzeit gerne über unsere Seminare gesondert informiert halten.

Wenn Sie zu einzelnen Themen Fragen haben, weitere Hintergrundinformationen benötigen oder auch die Übersendung von Unterlagen wünschen, treten Sie bitte mit uns in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Beine

Leiter der Praxisgruppe Real Estate

## Inhalt

<b>I. Rechtsprechung</b>	<b>Seite 1</b>
<b>1. Mietrecht</b>	<b>Seite 1</b>
Paukensschlag im gewerblichen Mietrecht – Schriftformheilungsklauseln sind unwirksam und können für sich genommen keine Schriftformkündigung hindern!	<b>Seite 1</b>
Kauf bricht nicht Miete – Vertragseintritt des Erwerbers setzt keine Identität zwischen Vermieter und Veräußerer voraus	<b>Seite 3</b>
<b>2. Bau- und Architektenrecht</b>	<b>Seite 4</b>
Gestiegene Lohn- und Materialkosten des Auftragnehmers sind nicht vom Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB erfasst	<b>Seite 4</b>
Unwirksamkeit einer Festpreisklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	<b>Seite 5</b>
<b>3. Maklerrecht</b>	<b>Seite 6</b>
Wettbewerbswidrigkeit von Immobilienanzeigen bei fehlenden Angaben aus § 16a EnEV	<b>Seite 6</b>
<b>4. Grundstücksrecht</b>	<b>Seite 7</b>
Windkraftanlage als Scheinbestandteil	<b>Seite 7</b>

<b>II. Gesetzgebung</b>	<b>Seite 8</b>
Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter, Neuerungen auch für Immobilienmakler	<b>Seite 8</b>
<b>III. Aktuelle Marktentwicklungen</b>	<b>Seite 10</b>
Bericht aus dem ZIA	<b>Seite 10</b>
<b>IV. BB Aktuell</b>	<b>Seite 10</b>
1. Veranstaltungen	<b>Seite 10</b>
2. Veröffentlichungen	<b>Seite 11</b>
3. Neuzugänge	<b>Seite 11</b>
<b>Hinweise und Impressum</b>	<b>Seite 11</b>

## Aktuelle Marktdaten

(Stand: 1. März 2018)

Index/Währung	Veränderung seit 1. März 2017	
DAX: 12.190,94	+ 1,0 %	
DIMAX: 118,10	- 10,0 %	
Dollar: 1,2275	+ 16,3 %	
<b>bulwiengesa-Immobilienindex 2018</b>		
Gesamt:	+ 5,7 %	
Wohnen:	+ 7,6 %	
Gewerbe:	+ 2,1 %	
	<b>01/2018</b>	<b>Veränderung zu 01/2017</b>
Verbraucherpreisindex	109,8	+ 1,6 %
Basiszinssatz: - 0,88 %		
<b>Zinssätze</b>		<b>Vor 1 Jahr</b>
EU-Leitzins	0,000 %	0,000 %
EONIA Euro	- 0,361 %	- 0,350 %
Euribor 1 Monat	- 0,371 %	- 0,372 %
Euribor 12 Monate	- 0,191 %	- 0,114 %

## I. Rechtsprechung

### 1. Mietrecht

#### **Paukensschlag im gewerblichen Mietrecht – Schriftformheilungsklauseln sind unwirksam und können für sich genommen keine Schriftformkündigung hindern!**

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16*

#### **Sachverhalt**

Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte Mieter von Geschäftsräumen auf Grundlage eines Mietvertrages vom 8. Dezember 1998. Der Grundbesitz und somit der Mietgegenstand des Beklagten wurden von dem ursprünglichen Vermieter zwischenzeitlich an einen Dritten und von diesem Dritten mit notariellem Kaufvertrag vom 8. Dezember 2009 an die Klägerin veräußert, die nach dem 16. Dezember 2009 in das Grundbuch als Eigentümerin eingetragen

wurde. Am 16. Dezember 2009 wurde noch unter Beteiligung der Voreigentümerin ein Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen, in dem u. a. die Mietzeit vorzeitig bis zum 31. Mai 2020 verlängert wurde. Zudem war unter Ziffer 7 eine sog. Schriftformheilungsklausel wie folgt vereinbart:

*„Die Parteien verpflichten sich gegenseitig [...] jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrages sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“*

In einem Schreiben vom 15. Januar 2011 hatte die Klägerin von der Beklagten eine Abänderung der bisher vereinbarten Wertsicherungsklausel dahingehend begehrt, dass anstelle der bisher für Anpassungen maßgeblichen Schwelle einer Indexveränderung von 10 Punkten bereits bei einer Veränderung von 5 Prozent eine Anpassung der Miete eintreten solle. Der Beklagte vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich „6 Prozent einverstanden“, unterschrieb diesen und sandte das Schreiben zurück. Die Miete wurde auf Grundlage dieser geänderten Vereinbarung im Mai 2011 angepasst und von dem Beklagten auch in geänderter Form entrichtet. Mit Schreiben vom 20. Juni 2014 erklärte die Klägerin entgegen der bis zum 31. Mai 2020 vereinbarten Festmietzeit vorzeitig die ordentliche Kündigung zum 31. Dezember 2014 unter Berufung auf einen Schriftformverstoß.

In der ersten Instanz wurde die Klage auf Räumung und Herausgabe abgewiesen, auch die Berufung blieb ohne Erfolg. Bei der Vereinbarung einer neuen Regelung zur Wertsicherung handele es sich um eine wesentliche und somit dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterliegende Vertragsbedingung. Der wechselseitige Versand des Schreibens wahre diese Form nicht, sodass grundsätzlich eine ordentliche und somit vorzeitige Beendigung des Mietvertrages in Betracht komme. Die Klägerin sei jedoch wegen der in Ziffer 7 des Nachtrages vereinbarten Schriftformheilungsklausel nach Treu und Glauben gehindert, sich auf den Schriftformverstoß zu berufen. Auch wenn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine zum Zeitpunkt des Erwerbs bestehende Schriftformheilungsklausel den Grundstückserwerber grundsätzlich nicht daran hindern könne, den Mietvertrag wegen eines Schriftformfehlers vorzeitig zu beenden, habe in den vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen die Konstellation zugrunde gelegen, dass der Grundstückserwerber den Mietvertrag wegen eines vor seinem Eintritt geschehenen Schriftformfehlers vorzeitig beendet hat. In dem Streitgegenständlichen Fall habe hingegen der Erwerber selbst und in Kenntnis der ihn bindenden Klausel den Schriftformverstoß herbeigeführt. In Anbetracht dieser Umstände würde die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung zu einem mit Treu und Glauben schlechterdings nicht vereinbaren Ergebnis führen.

### Entscheidung

Die Revision war unbegründet, der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichtes allerdings nur im Ergebnis bestätigt.

Das Berufungsgericht habe zutreffend einen Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB wegen der im Jahr 2011 vereinbarten Änderung der Wertsicherungsklausel bejaht. Im Ergebnis sei auch zu Recht angenommen worden, dass der Klägerin eine Berufung auf diesen Schriftformverstoß nach Treu und Glauben verwehrt sei. Eine

solche Treuwidrigkeit folge jedoch nicht aus der in Ziffer 7 des Nachtrages enthaltenen sog. Schriftformheilungsklausel.

Eine wie in dem Streitgegenständlichen Fall verwendete generelle Verpflichtung der Mietvertragsparteien, Schriftformverstöße jedweder Art zu unterbinden, um so eine „vorzeitige“ Kündigung zu verhindern, ist unabhängig davon, ob sie individualvertraglich oder als Allgemeine Geschäftsbedingung vereinbart wird, stets unwirksam. Bei dem Schriftformerfordernis nach § 550 BGB handelt es sich um zwingendes Recht. § 550 BGB bezwecke nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht nur, dass ein späterer Erwerber, der kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eintrete, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Vielmehr diene diese ebenfalls dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. In Kenntnis dieser Rechtsprechung habe der Gesetzgeber die frühere Vorschrift des § 566 BGB im Zuge der Mietrechtsreform gleichwohl nur redaktionell geändert, nicht aber – was nahe gelegen hätte, wäre nur der Schutz des Erwerbers bezweckt – die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung auf den Erwerber beschränkt.

Sog. Schriftformheilungsklauseln sind daher mit dem nicht abdingbaren § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Diese hätten zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht schriftliche Vereinbarung gebunden wären. Der mit § 550 BGB auch bezweckte Übereilungsschutz würde ausgehöhlt und die wichtige Warnfunktion weitgehend leerlaufen. Durch Schriftformheilungsklauseln würde die in § 550 BGB enthaltene bewusste gesetzgeberische Entscheidung in unzulässiger Weise umgangen werden.

Gleichwohl war die angefochtene Entscheidung im Ergebnis zutreffend, weil die Berufung der Klägerin auf einen Schriftformverstoß treuwidrig ist. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben ist dabei anzunehmen, wenn eine Vertragspartei – wie hier – eine nachträglich getroffene und sie begünstigende Regelung zum Anlass nimmt, den ihr lästig gewordenen Mietvertrag vorzeitig zu beenden.

### Konsequenzen für die Praxis

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist ein Paukenschlag. Die Wirksamkeit von sogenannten Schriftformheilungsklauseln war in Rechtsprechung und Literatur über Jahre in höchstem Maße umstritten. Den in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Abstufungen zur Wirksamkeit und/oder zur einschränkenden Auslegung hat der Bundesgerichtshof eine Absage erteilt und die generelle Unwirksamkeit der allseits bekannten (wenn auch im Streitgegenständlichen Fall etwas anders formulierten) Heilungsklausel festgestellt. Das Urteil des Bundesgerichtshofes schafft insoweit Rechtssicherheit, als Schriftformheilungsklauseln allein die Mietvertragsparteien – egal, ob es sich um die ursprünglichen oder in den Vertrag eingetretenen handelt – in der Regel nicht vor einer Schriftformkündigung bewahren können. Andererseits verdeutlicht der Bundesgerichtshof aber auch, dass die Vorschrift des § 550 BGB nicht dafür geschaffen wurde, sich von lästig gewordenen vertraglichen Bindungen vorzeitig zu lösen.

### Praxistipp

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes bestätigt den Grundsatz, dass bei langfristigen Mietverträgen und auch bei nachträglich vereinbarten Änderungen höchste Vorsicht geboten ist. Wesentliche Vereinbarungen und wesentliche Änderungen müssen immer der

Schriftform des § 550 BGB entsprechen bzw. in einem entsprechenden Nachtrag vereinbart werden. Ob die Vereinbarung im Einzelfall wesentlich ist, ist objektiv und nicht subjektiv zu beurteilen. Die Vertragsparteien sollten sich daher nicht darauf verlassen, dass ein Gericht die konkrete Vertragsänderung als unwesentlich erachtet.



Florian Baumann  
Rechtsanwalt,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
München

## Kauf bricht nicht Miete – Vertragseintritt des Erwerbers setzt keine Identität zwischen Vermieter und Veräußerer voraus

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Juli 2017 – XII ZR 26/16*

### Sachverhalt

Der Beklagte mietete seit dem Jahr 2003 verschiedene Räume in einer gewerblich genutzten Immobilie. Die Mietverträge wurden auf Vermieterseite von der E. Grundbesitz und Handels GmbH („Handels GmbH“) abgeschlossen. Eigentümerin des Gebäudes war zum Zeitpunkt der Vertragsschlüsse hingegen die E. Grundstücksgesellschaft mbH („Grundstücks GmbH“). Im Jahr 2011 veräußerte die Grundstücks GmbH die Immobilie an die Klägerin. Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien, dass die Grundstücks GmbH sämtliche Rechte und Pflichten u. a. aus den Mietverträgen mit dem Beklagten auf die Klägerin überträgt. Die Klägerin forderte den Beklagten nach ihrem Eigentumserwerb dennoch zur Räumung und Herausgabe der Gewerberäume auf, weil ihrer Ansicht nach keine Mietverträge zwischen ihr und dem Beklagten bestünden. Sie sei weder vertraglich noch gesetzlich als Vermieterin in die Mietverträge eingetreten. Nachdem der Beklagte die Herausgabe der Räume verweigert hatte, erhob die Klägerin Klage zum Landgericht Berlin.

Das Landgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung des Beklagten hin wies das Kammergericht Berlin die Klage ab, wogegen sich die Revision der Klägerin richtete.

### Entscheidung

Die Revision hatte keinen Erfolg. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist die Klägerin gemäß § 566 Abs. 1 BGB analog als Vermieterin in die Mietverträge mit dem Beklagten eingetreten. Dem Beklagten stehe daher ein Recht zum Besitz an den Räumen zu.

§ 566 Abs. 1 BGB bestimmt, dass der Erwerber einer Immobilie anstelle des Vermieters in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt, wenn der Vermieter die Immobilie an ihn veräußert, nachdem die Räume dem Mieter überlassen wurden. Nach dem Wortlaut der Vorschrift setzt der Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag voraus, dass Veräußerer und Vermieter identisch sind. Diese Voraussetzung war vorliegend nicht erfüllt. Vermieterin der Räume war ursprünglich allein die Handels GmbH. Veräußert wurde das Gebäude von der Grundstücks GmbH. § 566 Abs. 1 BGB fand daher keine unmittelbare Anwendung. Umstritten war bisher jedoch, ob die Vorschrift in Fällen

wie dem vorliegenden analog anzuwenden ist. Der Bundesgerichtshof selbst hatte dies ursprünglich verneint und später als umstritten und nicht abschließend geklärt angesehen.

Der erkennende Senat entschied nun, dass § 566 Abs. 1 BGB jedenfalls dann entsprechend anzuwenden ist, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. Denn das Interesse des Mieters, die angemieteten Räume nach einem Eigentumswechsel ungehindert weiter nutzen zu können, bestehe unabhängig davon, ob der Mietvertrag mit dem Eigentümer selbst oder mit einer anderen Person, die für den Eigentümer tätig geworden ist, abgeschlossen wurde. Der Vermieter erleide durch die analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auch keine Nachteile. Er habe nämlich regelmäßig kein eigenes Interesse am Fortbestand seiner formalen Vermieterstellung, wenn er den Vertrag mit Zustimmung und im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers abgeschlossen hat. Der Erwerber werde durch die analoge Anwendung ebenfalls nicht benachteiligt, weil er regelmäßig schon aus der Besitzlage erkennen könne, in welche Mietverhältnisse er eintreten wird. Schließlich sei auch gewährleistet, dass § 566 Abs. 1 BGB bei einer bloßen Untervermietung keine Anwendung findet. Denn hier handelt der (Haupt-) Mieter zwar regelmäßig mit Zustimmung, aber eben nicht im wirtschaftlichen Interesse des (Haupt-) Vermieters.

Im vorliegenden Fall war § 566 Abs. 1 BGB nach Ansicht des Bundesgerichtshofs analog anzuwenden. Denn die Handels GmbH habe die Mietverträge nach den Feststellungen des Berufungsgerichts im alleinigen wirtschaftlichen Interesse der Grundstücks GmbH abgeschlossen. Danach war die Handels GmbH nämlich nur aus „strategischen Gründen“ gegründet und die Mietverträge allein auf Anweisung der Grundstücks GmbH abgeschlossen worden. Letztere hatte die Immobilie überdies verwaltet und die Mieten eingezogen. Schließlich wurden die Mietverträge auch im Grundstückskaufvertrag mit der Klägerin so behandelt, als wäre die Grundstücks GmbH Mietvertragspartei gewesen. Damit war schließlich auch belegt, dass die Kaufvertragsparteien selbst davon ausgegangen sind, dass die Klägerin als Erwerberin in die bestehenden Mietverträge eintritt und dass die Handels GmbH als eigentliche Vermieterin kein eigenes Interesse am Fortbestand ihrer Vermieterstellung hatte.

### Konsequenzen für die Praxis

Mit dem Urteil steht nunmehr fest, dass der Bundesgerichtshof im Rahmen der Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB nicht mehr an dem Identitätserfordernis zwischen Vermieter und Veräußerer des Grundstücks festhält. Grundstückserwerber können sich somit nicht mehr darauf verlassen, nur in solche Mietverträge einzutreten, die unmittelbar vom Veräußerer des Grundstücks abgeschlossen wurden. Für Mieter ist die Entscheidung in jedem Fall erfreulich, weil ihr Schutz bei Veräußerung der Mietsache gestärkt wird. Eine Umgehung des § 566 Abs. 1 BGB durch die Einschaltung eines Dritten als formalem Vermieter ist ausgeschlossen.

### Praxistipp

Grundstückserwerbern ist zu empfehlen, ihre Due Diligence sowie die vom Veräußerer erwarteten Erklärungen und Garantien im Grundstückskaufvertrag nicht auf solche Mietverträge zu beschränken, die vom Veräußerer als Vermieter abgeschlossen wurden. Um Über-

raschungen zu vermeiden, sollten sich die Due Diligence sowie die Erklärungen und Garantien des Veräußerers im Grundstückskaufvertrag vielmehr auf sämtliche Mietverträge erstrecken, die Flächen des Kaufobjekts betreffen.



Christoph Seidl  
Rechtsanwalt,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,  
München

## 2. Bau- und Architektenrecht

### Gestiegene Lohn- und Materialkosten des Auftragnehmers sind nicht vom Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB erfasst

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 26. Oktober 2017 – VII ZR 16/17*

#### Sachverhalt

Der Auftragnehmer verlangt vom Auftraggeber Zahlung für die aufgrund einer Bauzeitverlängerung eingetretene Erhöhung seiner Lohn- und Materialkosten und beruft sich dabei auf § 642 BGB.

Hintergrund seiner Forderung ist die Tatsache, dass der Auftragnehmer verpflichtet war, bis Ende der 50. Kalenderwoche des Jahres 2008 die vertraglich vereinbarten Bauleistungen zur Herstellung einer Sprinkleranlage für den ersten von drei Bauabschnitten fertigzustellen (den Fertigstellungstermin vereinbarten die Parteien als verbindliche Vertragsfrist), diese Leistungen jedoch unstreitig erst im Jahre 2011 erbracht werden konnten, weil der Auftraggeber dem Auftragnehmer die Baustelle nicht so zur Verfügung stellen konnte, dass der Auftragnehmer ungehindert die von ihm geschuldeten Leistungen erbringen konnte. Die Gründe dafür waren unstreitig die Insolvenz des Rohbauunternehmers sowie verspätet vom Architekten übergebene Planungsunterlagen, mithin Gründe, die der Risikosphäre des Auftraggebers zuzuordnen sind.

Die im Jahr 2011 im Vergleich zum Jahr 2008 gestiegenen Lohn- und Materialkosten macht der Auftragnehmer in diesem Verfahren geltend. Er vertritt die Auffassung, dass der Anspruch gemäß § 642 BGB, der dem Auftragnehmer bei einer unterlassenen Mitwirkungshandlung des Auftraggebers und einem hieraus resultierenden Annahmeverzug des Auftraggebers eine angemessene Entschädigung zubilligt, auch Lohn- und Materialkostensteigerungen erfasse und ihm daher eine Entschädigung in Höhe der Differenz zwischen den für das Jahr 2008 kalkulierten Lohnkosten und den tatsächlichen, im Jahre 2011 angefallenen Lohnkosten zustehe.

#### Entscheidung

Der Bundesgerichtshof sieht dies anders. Zutreffend ist die Klage mit der Begründung abgewiesen worden, dass § 642 BGB eine angemessene Entschädigung dafür gewährt, dass der Auftragnehmer während der Dauer des Annahmeverzugs die Produktionsmittel zur Herstellung der von ihm geschuldeten Werkleistung bereithält. Gestiegene Lohn- und Materialkosten, die dem Auftragnehmer erst

nach Beendigung des Annahmeverzugs entstehen, sind jedoch von § 642 BGB nicht erfasst.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist richtig. Bereits nach dem Wortlaut des § 642 Abs. 1 BGB ist der Anspruch lediglich auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung gerichtet, nicht aber auf Zahlung eines umfassenden Schadenersatzes. In Abgrenzung zu Schadenersatzansprüchen wegen Bauzeitverzögerungen, insbesondere gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B, ist dem Wortlaut des § 642 Abs. 2 BGB eindeutig zu entnehmen, dass eine Entschädigung nur für die Dauer des Verzuges geschuldet ist. Dies bedeutet, dass lediglich eine Entschädigung für das Bereithalten der Produktionsmittel gezahlt wird, nicht aber Mehrkosten, die zwar aufgrund des Annahmeverzugs, aber erst nach dessen Beendigung entstehen. Nur für den Fall, dass der Auftraggeber die Verzögerung zu vertreten hat, ist darüber hinaus ein Schadenersatzanspruch auch für die über die Dauer des Annahmeverzugs hinausgehenden Auswirkungen auf den Bauablauf denkbar, der dann auch gestiegene Lohn- und Materialkosten umfassen kann.

Diese Rechtsfolge ergibt sich auch aus der systematischen Stellung des § 642 BGB als verschuldensunabhängigem Entschädigungsanspruch. Die Vorschrift steht im Zusammenhang mit § 645 BGB, der ebenfalls einen verschuldensunabhängigen Anspruch des Auftragnehmers regelt und aus diesem Grund – wie auch § 642 BGB – gerade nicht alle dem Auftragnehmer entstehenden Nachteile ausgleicht. § 645 BGB regelt insoweit den Anspruch des Auftragnehmers auf einen Teil der Vergütung für den Fall, dass das Werk vor Abnahme unverschuldet untergeht. Beide Vorschriften stellen letztlich Gefährtragungsregeln für Leistungsstörungen auf, die unabhängig vom Verschulden einer der Parteien eintreten können. Der Umfang dieser Ansprüche kann jedoch nicht so weit reichen wie der Umfang von Schadenersatzansprüchen.

Dies entspricht auch Sinn und Zweck des § 642 BGB. Die Vorschrift gewährt einen Entschädigungsanspruch für jede aus einer fehlenden Mitwirkungshandlung des Auftraggebers resultierende Verzögerung. Ein Schadenersatzanspruch gemäß §§ 280, 286 BGB ist darüber hinaus aber nur dann denkbar, wenn es sich bei der Mitwirkungshandlung des Auftraggebers um eine selbstständige vertragliche Nebenpflicht handelt. Jede Mitwirkungshandlung des Auftraggebers, die als solche Nebenpflicht einzuordnen ist, kann daher neben dem Annahmeverzug gleichzeitig auch einen Schuldnerverzug des Auftraggebers auslösen, der ihn wiederum zum Schadenersatz verpflichtet. Daher ist es auch nicht unbillig, dass für den Fall, dass es sich bei der Mitwirkungshandlung des Auftraggebers nicht um eine vertragliche Nebenpflicht handelt, auch nicht der dem Auftragnehmer entstehende Schaden ersetzt wird. Darüber hinaus kann der Auftragnehmer den Vertrag gemäß § 643 BGB wegen des Annahmeverzugs des Auftraggebers kündigen, wenn er dem Auftraggeber zur Nachholung der Mitwirkungshandlung eine angemessene Frist setzt und diese Frist fruchtlos verstreicht. Diese Regelung wäre entbehrlich, wenn der Auftragnehmer gemäß § 642 BGB eine nahezu vollständige Entschädigung für die infolge des Annahmeverzugs entstandenen Mehrkosten erhalten würde, da in diesem Fall kaum Fallkonstellationen vorstellbar wären, in denen eine Kündigung gemäß § 643 BGB noch ausgesprochen würde.

#### Konsequenzen für die Praxis

Nachdem es in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und in der juristischen Literatur über viele Jahre umstritten gewesen ist,

ob der Anspruch gemäß § 642 BGB auch Lohn- und Materialmehrkosten des Auftragnehmers umfasst, die ihm infolge des Annahmeverzuges des Auftraggebers und die hierdurch bedingte Verzögerung bei der Ausführung der vertraglich geschuldeten Leistung nach Beendigung des Annahmeverzuges entstehen, hat der Bundesgerichtshof diesen Streitstand nun eindeutig zu Lasten des Auftragnehmers entschieden.

Erstmals stellt das höchste deutsche Gericht in einer zuvor mit Spannung erwarteten Entscheidung fest, dass der Auftragnehmer für gestiegene Lohn- und Materialkosten keine Entschädigung gemäß § 642 BGB beanspruchen kann, sodass er im Fall einer vom Auftraggeber nicht zu vertretenden Bauablaufstörung keine Kompensation für diese Mehrkosten erhält. Eine solche Kompensation kann er nur beanspruchen, wenn er dem Auftraggeber ein Verschulden nachweisen und hierdurch einen Schadenersatzanspruch begründen kann.

### Praxistipp

Zum einen ist es nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes für den Auftragnehmer wichtiger denn je, finanzielle Ansprüche wegen einer eingetretenen Bauzeitverlängerung strikt nach Anspruchsgrundlagen zu trennen. Der Bundesgerichtshof zeigt deutlich auf, dass der Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB als vergütungsähnlicher Anspruch eine völlig andere Zielrichtung hat als der Schadenersatzanspruch des Auftragnehmers gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B.

Zum anderen steigt durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes aber auch die Bedeutung von Lohn- und Stoffpreisgleitklauseln, mit denen das Risiko von Lohn- und Materialkostensteigerungen auf den Auftraggeber verlagert werden kann. Für die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist natürlich nur dann Raum, wenn die Vertragsparteien nicht etwas anderes vereinbaren. Nur für diesen Fall sieht der Bundesgerichtshof das Lohn- und Materialpreisrisiko beim Auftragnehmer. Es liegt also an den Auftragnehmern selbst, bei Verhandlung der Verträge in Zukunft entsprechende Klauseln durchzusetzen.



Dr. Jochen Reuter, LL.M.  
Rechtsanwalt,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main

## Unwirksamkeit einer Festpreisklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Juli 2017 –VII ZR 259/16

### Sachverhalt

Die Klägerin ist ein Bauunternehmen, das Restwerklohn für Erd-, Mauer- und Betonarbeiten verlangt. Die Parteien schlossen im September 2013 einen Einheitspreisvertrag unter Einbeziehung der VOB/B. Dieser Vertrag enthielt folgende Klausel: „Die dem Angebot des Auftragnehmers zugrunde liegenden Preise sind grundsätzlich Festpreise und blieben für die gesamte Vertragsdauer verbindlich.“ Im Laufe der Baudurchführung stellte sich heraus, dass es zu Mehr-

und Mindermengen gegenüber den im Leistungsverzeichnis enthaltenden Mengen gekommen war. Die Klägerin errechnete unter Berufung auf § 2 Abs. 3 VOB/B einen Mehrvergütungsanspruch aufgrund angepasster Preise, soweit Mengenerhöhungen von mehr als 10 Prozent betroffen waren.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf als Berufungsgericht wies die Klage in diesem Punkt ab, da durch die vorstehend zitierte Festpreisklausel die Regelung des § 2 Abs. 3 VOB/B ausgeschlossen worden sei. Die Klägerin verfolgte ihren Vergütungsanspruch mit der Revision weiter.

### Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an dieses zurückverwiesen. Der BGH ist der Auffassung, dass die im Vertrag enthaltene Festpreisregelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen gemäß § 307 BGB unwirksam ist. Nach dieser Vorschrift ist eine Klausel dann unwirksam, wenn sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligt. Bei der Prüfung der unangemessenen Benachteiligung ist die kundenfeindlichste Auslegung zugrunde zu legen, wenn diese zur Unwirksamkeit der Klausel führt. Es kommt nicht darauf an, ob diese Auslegung die naheliegende und allen Interessen am besten gerecht werdende Auslegung ist.

Der Bundesgerichtshof legt die vorstehende Klausel so aus, dass dadurch jegliche Preisanpassungen – nicht nur eine Anpassung nach § 2 Abs. 3 VOB/B – ausgeschlossen worden seien. Von dem Ausschluss einer Preisanpassung seien daher auch Fälle des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) umfasst. Das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage soll allerdings gerade in den Fällen eine Preisanpassung ermöglichen, in denen einer Partei das Festhalten am ursprünglichen Vertragspreis unzumutbar ist. Eine Klausel, die ein Festhalten am vereinbarten Preis vorsieht, obwohl dieser für eine Partei unzumutbar geworden ist, benachteiligt diese Partei jedoch unangemessen. Daher ist die Klausel bei dieser kundenfeindlichsten Auslegung unwirksam.

Folge einer unwirksamen AGB-Klausel ist regelmäßig, dass dann die gesetzliche Regelung gilt. Jedoch hat der BGH hier entschieden, dass dennoch § 2 Abs. 3 VOB/B anwendbar sei. Denn erstens könnte sich der Auftraggeber als Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht auf die Unwirksamkeit von allgemeinen Geschäftsbedingungen berufen und zweitens begünstige § 2 Abs. 3 VOB/B hier im konkreten Fall den Auftragnehmer, sodass ihm aus der Unwirksamkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Nachteile erwachsen dürfen.

Da das Berufungsgericht über die Voraussetzungen des § 2 Abs. 3 VOB/B keine Feststellungen getroffen hatte, hat der BGH den Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

### Konsequenzen für die Praxis

Der BGH hat durch diese Entscheidung klargestellt, dass durch Festpreisklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht ausgeschlossen werden darf. Die Klausel darf nicht einmal den Anschein erwecken, als sei dieser Anpassungsmechanismus ausgeschlossen. Eine isolierte Abbedingung des § 2 Abs. 3 VOB/B wäre bei korrekter Formulierung der Vertragsklausel aber durchaus möglich gewesen. Denn § 2 Abs. 3

VOB/B ist als Teil der standardisierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen VOB/B, die kein Gesetz sind, für die Parteien dispositiv. Auftraggeber sollten daher ihre Musterverträge überprüfen, ob eine Anpassung etwaig enthaltender Festpreisklauseln erforderlich ist. Bauunternehmer hingegen können überprüfen, ob ein Mehrvergütungsanspruch nicht doch durchsetzbar ist, obwohl dieser nach dem Vertrag zunächst ausgeschlossen erscheint.

### Praxistipp

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass das Prinzip der kundenfeindlichsten Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen erhebliche Gefahren birgt. Klauseln können schon dann unwirksam sein, wenn die Klausel möglicherweise zu weit ausgelegt werden kann und Fälle betreffen könnte, die der Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei der Abfassung des Vertrages gar nicht bedacht hatte. Daher sollten Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen so präzise formuliert werden, dass der zu regelnde Gegenstand zutreffend geregelt, jedoch eine Übertragbarkeit auf andere Fälle ausgeschlossen ist.



Thomas Herten, LL.M.  
Rechtsanwalt,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,  
Düsseldorf

## 3. Maklerrecht

### Wettbewerbswidrigkeit von Immobilienanzeigen bei fehlenden Angaben aus § 16a EnEV

Anschluss an BEITEN BURKHARDT Newsletter September 2017, S. 5

Bundesgerichtshof, Urteile vom 5. Oktober 2017, I ZR 229/16, 232/16 und 4/17

#### Sachverhalt

Die Beklagten sind gewerbliche Immobilienmakler, die in Zeitungsinserten Immobilien zur Miete oder zum Kauf anboten. Dabei fehlten Angaben zur Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger für die Heizung und zum Baujahr des Gebäudes (sog. Pflichtangaben nach § 16a Energieeinsparverordnung – EnEV). Die Klägerin, ein Umweltschutzverein, ist eine Einrichtung, die unzulässige Handlungen nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) verfolgen darf, § 8 Abs. 2 Nr. 3 UWG. Sie mahnte die Beklagten ab und nahm sie auf Unterlassung in Anspruch.

Das LG Münster verurteilte den sich weigernden Beklagten, die Landgerichte Bielefeld und München II wiesen die Klagen mit dem Argument ab, Adressat der Verpflichtung in der EnEV, einem potentiellen Interessenten bereits bei Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen, sei nach dem eindeutigen Wortlaut allein der Verkäufer oder Vermieter/Verpächter. Dies gelte auch für die spätere Ergänzung in § 16a EnEV, wonach bereits in Immobilieninserten die Pflichtangaben zu machen seien, in der der Adressatenkreis vom Ordnungsgeber nicht erweitert worden sei.

Wie das LG Münster entschied jedoch dann auch das LG München I (Urteil vom 25. April 2017 – 1 HK O 7131/16).

In zweiter Instanz vor den Oberlandesgerichten waren die drei nunmehr vom BGH entschiedenen Klagen ebenfalls bereits erfolgreich gewesen.

#### Entscheidung

Der BGH gab zwei Klagen statt. In einem Verfahren erfolgte die Zurückverweisung, weil nach Ansicht des BGH noch festzustellen war, ob der Makler die Pflichtangaben gemacht hatte. Dies hatte das klageabweisende Gericht nicht geprüft, weil es infolge seiner Ansicht nicht entscheidungserheblich war.

Der BGH schloss sich zwar der Ansicht an, dass § 16a EnEV eindeutig nicht an den Makler gerichtet sei, woran auch die – die Makler nicht ausnehmende – europarechtliche Vorgabe des Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie (RL) 2010/31/EU nichts ändere, denn es sei wegen der Eindeutigkeit von § 16a EnEV keine richtlinienkonforme Auslegung möglich. Deshalb scheidet ein Unterlassungsanspruch aus § 3a UWG aus. Jedoch könnten die Beklagten wegen einer Irreführung des Verbrauchers durch Vorenthalten wesentlicher Informationen aus § 5a Abs. 2 UWG mit Erfolg in Anspruch genommen werden. Denn danach gelten als wesentliche Informationen solche, die dem Verbraucher aufgrund europarechtlicher Richtlinien für kommerzielle Kommunikation einschließlich Werbung und Marketing nicht vorenthalten werden dürfen. Insofern wirke sich Art. 12 der RL 2010/31/EU wiederum dahingehend aus.

#### Konsequenzen für die Praxis

Die mangelnde pflichtgemäße Angabe von Energiesparmaßnahmen aus einem Energieausweis in einem Zeitungs- oder Internetinserat wie auch in übergebenen oder versendeten Exposés führt zu einem wettbewerbswidrigen Verhalten, das kostenpflichtig von einem Wettbewerber oder einer im UWG genannten Einrichtung abgemahnt und deswegen auf Unterlassung in Anspruch genommen werden kann.

#### Praxistipp

Es dürfte für Immobilienmakler kein Weg daran vorbeiführen, die Pflichtangaben in Annoncen und Exposés aufzunehmen und bei Fehlen oder Gültigkeitsablauf eines Energieausweises den Auftraggeber anzuhalten, einen solchen fertigen zu lassen. Denn auch der Umstand, dass die Erfüllung der Angabepflicht nur erfolgen kann, wenn ein Energieausweis vorliegt, hilft nicht weiter, weil die Pflicht zur Erstellung und die Vorlage spätestens bei Abschluss des Geschäfts den Auftraggeber trifft. Ein Makler, der um das Wohl seines Auftraggebers wie auch das eigene bemüht ist, wird deshalb sogleich auf die Ausweiserforderlichkeit hinweisen, damit die Daten in seine Werbung für das Objekt aufgenommen werden können.



Robin Maletz  
Rechtsanwalt, Notar,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,  
Berlin

## 4. Grundstücksrecht

### Windkraftanlage als Scheinbestandteil

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. April 2017 - V ZR 52/16*

#### Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks, auf dem sich eine Windkraftanlage befindet. Erworben hat er es aufgrund eines notariellen Kaufvertrags vom 12. Mai 2014 von der ursprünglichen Eigentümerin. Deren Ehemann hatte die Anlage Mitte der 1990er Jahre errichten lassen und die Fläche, auf der die Anlage stehen sollte, nebst Zuwegung von seiner Ehefrau gepachtet. Dabei ging der Ehemann davon aus, dass die Windkraftanlage nur eine begrenzte Lebens- und Nutzungsdauer habe, die er auf etwa 20 Jahre bemessen hatte; nach deren Ablauf hätte die Anlage abgebaut werden müssen. Durch Vertrag vom 19. Juli 2006 veräußerte der Ehemann die Windkraftanlage an die Beklagte. Diese pachtete mit Vertrag vom selben Tag den Teil des Grundstücks, auf dem die Anlage steht.

Der Kläger meint, bei der Anlage handele es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und begehrt die Feststellung, dass er Eigentümer der Windkraftanlage sei. Seine Klage auf Feststellung, dass er Eigentümer der Windkraftanlage sei, hat das Landgericht abgewiesen. Berufung und Revision hatten keinen Erfolg.

Für die Begründetheit der Feststellungsklage kam es auf die Eigentumslage an. Zu klären war, ob der Kläger durch den Erwerb des Grundstücks auch Eigentümer der Windkraftanlage geworden ist. Die Windkraftanlage war auf dem Grundstück errichtet worden, bevor der Kläger das Grundstück erworben hatte. Wenn die Anlage wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach §§ 93, 94 BGB gewesen wäre, wäre sie mit ihrer Errichtung im Wege der Verbindung Eigentum der ursprünglichen Eigentümerin geworden (§ 946 BGB) und danach als Grundstücksbestandteil nach §§ 873, 925 BGB in das Eigentum des Klägers übergegangen. Es kam also darauf an, ob die Windkraftanlage nach der Verbindung mit dem Grundstück eine bewegliche Sache geblieben oder ob sie wesentlicher Grundstücksbestandteil geworden ist.

#### Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass auch die Absicht, eine Windkraftanlage für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf einem Grundstück verbleiben zu lassen, nicht zwingend die Einordnung als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und damit den Eigentumsübergang auf den Grundstückseigentümer zur Folge hat. Eine Verbindung mit einem Grundstück zu einem „vorübergehenden Zweck“ liegt auch dann noch vor, wenn die Sache erst nach Ablauf ihrer gesamten (wirtschaftlichen) Lebensdauer von dem Grundstück entfernt werden soll.

Der BGH hat verneint, dass es sich vorliegend bei der Windkraftanlage um einen wesentlichen Bestandteil handelt. Wesentliche Bestandteile sind dann nicht gegeben, wenn die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden ist. Die spätere Aufhebung der Verbindung muss also von Anfang an beabsichtigt sein. Nach Auffassung des BGH war die Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck i. S. d. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB mit dem Grundstück verbunden und somit kein wesentlicher Grundstücksbestandteil, weil

die Eheleute nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme untereinander vereinbart hatten, dass die Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer wieder abgebaut werden sollte.

Bei der Frage, ob die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden werden solle, sei die Absicht für die Dauer der Verbindung mit dem Grundstück entscheidend und nicht die wirtschaftliche Lebensdauer einer Sache. Verbindung mit einem Grundstück zu einem „vorübergehenden Zweck“ liege auch dann noch vor, wenn die Sache erst nach Ablauf ihrer gesamten (wirtschaftlichen) Lebensdauer von dem Grundstück entfernt werden soll. Der BGH hat entschieden, dass auch die Absicht, eine Windkraftanlage für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf einem Grundstück verbleiben zu lassen, nicht zwingend die Einordnung als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und damit den Eigentumsübergang auf den Grundstückseigentümer zur Folge hat.

Zwar ist die Anlage mit dem Grund und Boden fest verbunden (§ 94 Abs. 1 S. 1 BGB). Gemäß § 95 Abs. 1 BGB gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen aber nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, sog. Scheinbestandteile.

Der BGH führt dazu aus, dass es insoweit auf den inneren Willen des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache ankomme.

Der Ehemann der ursprünglichen Eigentümerin des Grundstücks hatte die Fläche von seiner Frau gepachtet und die Windkraftanlage darauf erbaut. Er hatte zum Zeitpunkt der Errichtung den Willen, die Anlage nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück zu verbinden, weil er sie nach Ablauf des Pachtvertrages wieder abbauen sollte. Danach würde es sich bei der Windkraftanlage um einen Scheinbestandteil handeln.

Damit ist die Windkraftanlage ein Scheinbestandteil (§ 95 I 1 BGB) und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Durch die Errichtung auf dem Grundstück hat sie somit ihre Sonderrechtsfähigkeit nicht verloren. Scheinbestandteile bleiben, obwohl mit dem Grundstück verbunden, rechtlich selbstständige bewegliche Sachen und werden deshalb wie bewegliche Sachen nach den §§ 929 ff. BGB übereignet. Eine solche Übereignung hat nicht stattgefunden, sodass die Feststellungsklage unbegründet ist.

#### Konsequenzen für die Praxis

Über die Eigentumslage bei Windkraftanlagen ist in den vergangenen Jahren viel diskutiert und gestritten worden. Der BGH hat nun die Rechte von Betreibern der Windkraftanlagen gestärkt. Der BGH hat mit diesem Urteil eine Streitfrage entschieden und – zunächst – Klarheit dahingehend geschaffen, dass eine Sache auch Scheinbestandteil eines Grundstücks sein kann, wenn sie für ihre gesamte Lebensdauer auf dem Grundstück verbleiben soll. Eine Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Sache für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf dem Grundstück verbleiben soll. Durch die Errichtung der Windkraftanlage auf dem Grundstück hat sie somit ihre Sonderrechtsfähigkeit nicht verloren.

Die Entscheidung des BGH sorgt nicht nur für Windkraftanlagen, sondern auch für vergleichbare, technische Anlagen wie Photovoltaikanlagen für Rechtsklarheit.

**Praxistipp**

Bei der Errichtung von Windkraftanlagen gilt es eine Reihe von Besonderheiten des Grundstücksrechts zu beachten.

Windkraftanlagen sind nicht automatisch Scheinbestandteile. Vielmehr entscheidet die konkrete Ausgestaltung des Nutzungsvertrags über die Eigentumslage. Eine Rückbauverpflichtung spätestens bei Vertragsbeendigung durch den Anlagenbetreiber unterstützt die Einstufung als Scheinbestandteil. Wird dagegen dem Grundstückseigentümer am Ende des Nutzungsvertrages das Recht eingeräumt, die Windkraftanlage zu übernehmen, spricht dies gegen die Vermutung eines nur vorübergehenden Zwecks i.S.d. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB. Sicherheitshalber sollte zugunsten des Anlagenbetreibers zudem eine Dienstbarkeit bestellt werden: Sie bewirkt die Eigenschaft als Scheinbestandteil (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Zu beachten ist hierbei, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundsätzlich nicht auf Dritte übertragbar ist (Ausnahme u. a. § 1092 Abs. 3 BGB, der sich aber gerade nicht auf die auf den Standortgrundstücken stehende Energiegewinnungsanlagen bezieht, sondern auf unmittelbar der Fortleitung dienende Anlagen wie Versorgungsleitungen zugunsten einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft).

Es kann allerdings in der Bewilligungsurkunde vereinbart werden, dass die Ausübung des Nutzungsrechts einem Dritten überlassen wird. Eine Neueintragung zugunsten eines Dritten lässt sich absichern, indem der Grundstückseigentümer zusätzlich zur Dienstbarkeit eine sog. Vormerkung im Grundbuch bewilligt, die die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten eines künftigen Dritten ermöglicht.

Ein Windpark hat regelmäßig eine Lebensdauer von mindestens 20 Jahren (s. § 21 EEG). Beim Abschluss von Grundstücksnutzungsverträgen ist deshalb darauf zu achten, dass diese für die gesamte Laufzeit nicht regulär kündbar sind. Dies setzt voraus, dass bei Abschluss des Vertrages das Schriftformerfordernis beachtet wird.

Zudem sollte darauf geachtet werden, dass – sofern es sich bei einem Grundstückseigentümer um einen Verbraucher handelt – nicht etwa ein längeres Widerrufsrecht entsteht. Über das Widerrufsrecht sollte deshalb bei Abschluss des Vertrages belehrt werden, sofern die Verbrauchereigenschaft des Verpächters nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Um die Verkehrsfähigkeit der Windenergieanlagen zu erleichtern, empfiehlt es sich, in den Nutzungsvertrag Regelungen aufzunehmen, die den Grundstückseigentümer verpflichten, unter definierten Voraussetzungen einer Überleitung des Vertrages auf den neuen Betreiber zuzustimmen und gegebenenfalls für dessen dingliche Sicherung erforderliche Erklärungen abzugeben. Zu beachten ist dabei, dass bei Standortgrundstücken eine Übertragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten nach § 1092 Abs. 3 BGB von Grundbuchämtern in der Regel abgelehnt wird, für die Übertragung der Infrastruktur aber durchaus als zulässig angesehen wird.

Regelmäßig bestehen finanzierende Banken darauf, dass zudem für einen zukünftigen Betreiberwechsel (etwa bei Liquiditätsschwierigkeiten und der Kündigung des Kreditengagements) Vormerkungen eingetragen werden, und zwar sowohl zugunsten eines zukünftigen Betreibers als auch zugunsten der kaufpreisfinanzierenden Bank.

Diese Vormerkungen sollen dann den Rang für die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zukünftiger Dritter sichern.



Anja Fischer  
Rechtsanwältin,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
München

## II. Gesetzgebung

### Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter, Neuerungen auch für Immobilienmakler

#### Sachverhalt

Wohnimmobilienverwalterinnen und -verwalter betreuen in Deutschland ein Immobilienvermögen von mehreren Milliarden Euro. Sie zeichnen sich zudem für die technische Instandhaltung des Gebäudes verantwortlich. Damit tragen sie Verantwortung für große Vermögenswerte. Lange Zeit wurde über eine gesetzliche Verbesserung der beruflichen Qualifikation von gewerblichen Immobilienmaklern und Wohnimmobilienverwaltern diskutiert. Am 23. Oktober 2017 wurde schließlich das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Wohnimmobilienverwalter im BGBl. veröffentlicht (BGBl. 2017 I, 3562). Es tritt als Änderung der Gewerbeordnung (GewO) mit seinem wesentlichen Inhalt am 1. August 2018 in Kraft. Gegenüber vorangegangenen Entwürfen wird eine deutlich abgeschwächte Version in Kraft treten. Eine zunächst erwogene Sachkundeprüfung als Zulassungsvoraussetzung wurde durch eine Fortbildungspflicht ersetzt. Die ursprüngliche Erfassung von lediglich Wohnungseigentumsverwaltern wurde hingegen auf generell sämtliche Wohnimmobilienverwalter ausgedehnt.

#### Neuerungen für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler

Gewerbliche Wohnimmobilienverwalter, also Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Verwalter von Sondereigentum an Wohnungen und Mietwohnhäusern bedürfen künftig – wie schon bislang gewerbliche Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Bauträger sowie Baubetreuer – einer Gewerbeerlaubnis. Von der Erlaubnispflicht nicht erfasst sind also etwa Wohnungseigentümer, die als Verwalter nach WEG in der eigenen Anlage tätig sind und Personen, die ihre eigenen Wohnungen verwalten. Dies sollte auch z. B. im familiären Bereich gelten, wenn etwa ein Mitglied einer Erbengemeinschaft Wohnungsbestand verwaltet. Es ist allerdings unklar, bis zu welcher Anzahl von Wohnungen von einer nicht gewerblichen Verwaltung ausgegangen wird (eine ähnliche Problematik ergibt sich bei der Qualifikation als „Verbraucher“ i.S.v. § 13 BGB, wenn zwar eigenes Vermögen verwaltet wird, dieses aber einen Umfang annimmt, der „organisatorisch und zeitlich nach den Umständen des Einzelfalles das Bild des planmäßigen Geschäftsbetriebes vermittelt“, sodass



nicht mehr von einer Verbrauchereigenschaft gesprochen werden kann). Hier wird es wohl nicht zu einer erhofften einheitlichen gerichtlichen Klärung kommen können, weil stets auf den Einzelfall geschaut werden muss.

Die Erteilung der Erlaubnis setzt persönliche Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden oder seines Betriebsleiters voraus. Dies wird regelmäßig durch einen Auszug aus dem Bundeszentralregister nachzuweisen sein. Sie liegt in der Regel nicht vor, wenn die Gewerbetreibenden oder Betriebsleiter in den letzten fünf Jahren wegen eines Verbrechens (Mindestfreiheitsstrafe im Gesetz ein Jahr) oder eines in § 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO aufgeführten Vermögensdeliktes (Diebstahl, Unterschlagung etc.) rechtskräftig verurteilt wurden.

Der Gewerbetreibende muss weiter über geordnete Vermögensverhältnisse verfügen. Diese sind in der Regel nicht gegeben, wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder er vom Vollstreckungsgericht in das Verzeichnis nach § 26 InsO oder das Schuldnerverzeichnis nach § 882b ZPO aufgenommen wurde.

Ferner ist die Genehmigung zu versagen, wenn keine Berufshaftpflichtversicherung, deren Umfang noch in einer Verordnung des Bundeswirtschaftsministeriums geregelt werden soll, nachgewiesen werden kann. Dabei handelt es sich nach der Gesetzesbegründung wohl nur um eine Vermögensschadenversicherung (so der Verordnungsentwurf, jedoch unklar, weil gleichzeitig auf Schäden, die sich „aus der beruflichen Tätigkeit ergeben“, abgestellt wird), sodass Sach- und Personenschäden nicht abgedeckt wären.

Am 1. August 2018 tätigen Wohnimmobilienverwaltern wird eine Frist bis zum 1. März 2019 eingeräumt, eine Erlaubnis zu beantragen, mithin die vorstehend genannten Voraussetzungen zu schaffen.

Schließlich müssen gewerbliche Immobilienmakler und Wohnungsverwalter sowie die bei diesen tätigen Personen innerhalb von drei Jahren 20 Stunden Weiterbildung betreiben. Es reicht aus, wenn eine für die ordnungsgemäße Ausübung erforderliche Zahl von Mitarbeitern, die Aufsicht führt und den Gewerbetreibenden vertreten darf, die Fortbildung betreibt. Diese Voraussetzung einzugrenzen, dürfte die Beteiligten bereits völlig überfordern. Die Ausgestaltung der Weiterbildungspflicht ist der noch zu ergehenden Verordnung des Bundeswirtschaftsministeriums überlassen. Hierfür ist eine Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Aussicht gestellt. Ein Referentenentwurf liegt hierzu vor. Die Ausgestaltung der Weiterbildung soll sich nach dem Änderungsentwurf für die MaBV, § 15b MaNV-E, regeln. Dieser wiederum verweist auf eine Anlage 1 hinsichtlich des Inhalts und auf eine Anlage 2 hinsichtlich der Qualität. Eine Zertifizierung der Weiterbildungsstelle ist nicht vorgesehen. Der Zeitrahmen von 20 Stunden in drei Jahren kann auf mehrere Mitarbeiter aufgeteilt werden. Der Erwerb des Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder Geprüfte/r Immobilienwirt/in reicht für einen Weiterbildungszeitraum aus. Laut Verordnungsentwurf müssten Immobilienverwaltungen jährlich über absolvierte Weiterbildungsmaßnahmen informieren.

### **Konsequenzen für die Praxis**

Wohnungseigentümer, die die Verwaltung ihrer vermieteten Immobilie in gewerbliche Hände geben wollen, sollten sich zukünftig die Gewerbeerlaubnis vorlegen lassen. Die Beauftragung eines nicht über

eine Gewerbeerlaubnis verfügenden gewerblichen Verwalters wird in der Regel einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen. Solche Beauftragungen durch Beschlüsse in einer Wohnungseigentümerversammlung dürften anfechtbar sein. Mieter könnten gegen eine solche Beauftragung oder jedenfalls gegen eine dieser folgenden Verwaltung u. U. Ansprüche geltend machen.

Zwar ist die vorgegebene Versicherung bereits Gegenstand der Erlaubniserteilung, dennoch sollte sich ein Auftraggeber auch künftig eine Berufshaftpflichtversicherung vom Wohnimmobilienverwalter nachweisen lassen. Im Einzelnen dürfte es davon abhängen, was die künftige Verordnung als Versicherung vorsieht und um welchen Verwaltungsumfang es sich handelt, ob also die vorgegebene Versicherung für etwa mögliche Schäden infolge eines Verwalterfehlers ausreichend ist. Sollte die Verordnung hierzu nichts bestimmen, sollte bei größerem Verwaltungsaufwand, insbesondere mit technischem Umfang, eine Versicherung, die auch Personenschäden abdeckt, verlangt werden.

So wie stets, wenn zum Schutze des Verbrauchers strengere Regeln aufgestellt werden, die zu mehr Aufwand führen, könnte es auch hier zu einer Steigerung der Verwalterhonorare kommen, weil – zu Recht oder zu Unrecht sei einmal dahingestellt – die Verwalter höheren Kostenaufwand für Erlaubniserteilung und deren Erhalt wie auch den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung anführen könnten.

### **Resümee**

Die Verwaltung fremdvermieteten Eigentums ist eine verantwortungsvolle vermögensverwaltende Aufgabe, die insbesondere Eigenschaften wie Zuverlässigkeit und persönliche Eignung in Form fachlicher Kenntnisse erfordert, ebenso wie eine vermögensmäßige Absicherung, falls ein Fehler geschieht. Hier wäre jedoch zunächst eine klare Abgrenzung des gewerblichen Verwalters für alle Beteiligten, insbesondere auch die den Mehraufwand für Erlaubniserteilung tragenden Behörden, dienlich gewesen. Bei der Erforderlichkeit von Zuverlässigkeit für den Gewerbetreibenden des Wohnimmobilienverwalters hat der Gesetzgeber den richtigen Schritt gemacht. Bei der fachlichen Eignung für den Wohnimmobilienverwalter wie auch für den Immobilienmakler, dem Laien stets als eine fachkundige Person geltend, ist er jedoch eindeutig zu kurz gesprungen. Hier hätte man schon mindestens eine Sachkundeprüfung hinsichtlich all dessen, eine Immobilie ausmachen kann und eine umfangreichere Pflicht zur Aktualisierung der Sachkunde, angesichts immer schneller fortschreitender Änderungen im Wirtschaftsleben, im größeren Umfang erwartet. Denn die Sachkunde ist nach der geschaffenen Rechtslage nicht Erlaubnisvoraussetzung und eine Weiterbildung setzt einen Ausbildungsstand voraus. So stellt auch ein Gutachten (Rechtsgutachten zur Weiterbildungspflicht sowie zur Pflicht-Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter, erstattet von Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster zu beziehen über den DDIV [www.info@ddiv.de](mailto:www.info@ddiv.de); s. auch DDIV, [www.ddiv/hp6954/DDIV-Gutachten-zur-Berufszulassung-Weiterbildungspflicht-ist-kein-Ersatz-fuer-Sachkundepruefung.html](http://www.ddiv/hp6954/DDIV-Gutachten-zur-Berufszulassung-Weiterbildungspflicht-ist-kein-Ersatz-fuer-Sachkundepruefung.html)), das zur Kommentierung des Entwurfs der erwähnten Verordnung vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) beauftragt wurde, fest, dass die Weiterbildungspflicht ohne Sachkundenachweis zu kurz greife, weil eine Weiterbildungspflicht ohne Sachkundenachweis den Anforderungen

an die Tätigkeit des Immobilienverwalters kaum gerecht werde. Ohne vorgeschriebene Sachkunde bestehe kein einheitlicher Standard, an dem die Qualität einer Weiterbildung gemessen werden könne. Demgemäß sähen Weiterbildungspflichten für bestimmte Berufsgruppen zunächst einen Sachkundenachweis vor, so z. B. für Versicherungsvermittler in der entsprechenden Verordnung, ohne den die gegenüber einem Wohnimmobilienverwalter weniger schadensträchtige Tätigkeit gar nicht aufgenommen werden dürfe (Gutachten S. 8). Etwas paradox ist auch, dass für die Beantragung einer Erlaubnis für bereits jetzt tätige Verwalter eine Übergangsfrist bis März 2019 gilt, nicht aber für die Weiterbildungspflicht, die ab 1. August 2018 gilt.

Der Zeitrahmen von 20 Stunden Weiterbildung in drei Jahren, der auch noch aufgeteilt werden kann, wirft die Frage nach der Nachhaltigkeit einer solchen Weiterbildung angesichts von ohnehin nur 6,66 Stunden pro Jahr (Berufskraftfahrer 35 Unterrichtseinheiten in 5 Jahren, Versicherungsvermittler 15 Stunden im Jahr, Fachanwälte ebenso) auf.

Zudem ist der Informationsgehalt einer jährlichen Mitteilung angesichts der Möglichkeit zur Aufteilung der Fortbildung äußerst gering und mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Demgegenüber wäre – wie auch etwa bei Berufskraftfahrern – auf den Abschluss einer Fortbildungsmaßnahme abzustellen. Der DDIV setzt sich daher für eine dreijährige Informationspflicht ein. Dies minimiere den Bürokratieaufwand erheblich.

Darüber hinaus werde eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung allein den umfangreichen Haftungsrisiken von Immobilienverwaltern nicht gerecht. Denn solche Verwalter haben sich auch um technische Zustände von Immobilien zu kümmern. Deshalb sollte die Versicherungspflicht auch auf die Betriebshaftpflichtversicherung ausgedehnt werden und bestimmte Deckungsumfänge (s. im Einzelnen das Gutachten, S. 27 ff.) aufweisen.



Robin Maletz  
Rechtsanwalt, Notar,  
BEITEN BURKHARDT  
Rechtsanwalts-  
gesellschaft mbH,  
Berlin

### III. Aktuelle Marktentwicklungen

#### Bericht aus dem ZIA

Der ZIA begleitet die Regierungsbildung und bringt die immobilienwirtschaftlichen Belange bereits während der Koalitionsverhandlungen ein. Nachdem sich Union und SPD in der ersten Februarwoche auf einen Koalitionsvertrag geeinigt haben, begrüßt der ZIA die Vereinbarungen in den Bereichen Klimaschutz und Wohnungsneubau. Kritisch steht der ZIA den mietrechtlichen Verhandlungsergebnissen gegenüber.

In der mündlichen Verhandlung zur Verfassungsmäßigkeit des derzeitigen Grundsteuermodells hat das Bundesverfassungsgericht am

16. Januar 2018 die Grundsteuer in Frage gestellt. Im Rahmen der anstehenden Grundsteuer-Reform plädiert der ZIA dafür, dass die Grundsteuer einfach, transparent und aufkommensneutral sein müsse.

Der ZIA sieht den von der Koalition zwischen CDU/CSU und SPD in Aussicht gestellten Wegfall der Privilegierung für Share Deals bei der Grunderwerbssteuer kritisch. Share Deals seien für die Immobilienwirtschaft ein gern genutztes Werkzeug, damit etwa ein Grundstück innerhalb einer Projektentwicklung nicht doppelt mit Grunderwerbsteuerzahlungen belastet wird.

## IV. BB Aktuell

### 1. Veranstaltungen

#### EXPO REAL: BB Partner des Gemeinschaftsstandes Frankfurt am Main sowie Eventpartner der Stadt München

Vom 4. bis 6. Oktober 2017 fand die Immobilienmesse EXPO REAL in München statt. Die Stadt Frankfurt am Main präsentierte sich bereits zum 18. Mal gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen. BEITEN BURKHARDT war mit 20 Rechtsanwälten und Rechtsanwältinnen zum fünften Mal als Partnerunternehmen auf dem Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main vertreten und war zum zweiten Mal Eventpartner des traditionellen Festes der Landeshauptstadt München am zweiten Messetag.

#### Seminar zum neuen Bauvertragsrecht

Am 14. November 2017 fand in Frankfurt das Seminar „Bereit für das neue Bauvertragsrecht“ statt. Dr. Daniel Fischer und Dr. Jochen Reuter gaben einen Überblick über das neue Bauvertragsrecht, das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, und informierten über zahlreiche Neuerungen für alle Akteure der Baubranche.

#### Praxisseminar

Bereits zum 7. Mal fand am 23. November 2017 das Praxisseminar von Dr. Stefan Fink am Münchener Standort statt. In der im jährlichen Rhythmus durchgeführten Veranstaltung werden jeweils die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres dargestellt. Das Praxisseminar findet auch am Düsseldorfer Standort statt und ist für Juni 2018 geplant.

#### Tag der Hotelimmobilie

Bereits zum dritten Mal initiierte das Claus Jacobs Network gemeinsam mit dem ZIA den „Tag der Hotelimmobilie“. Über 100 hochrangige Gäste der Hotel-Branche kamen am 16. November 2017 im The Westin Hamburg in der Elbphilharmonie zusammen, um sich auszutauschen, neue Projekte vorzustellen und wertvolle Synergien aus dem hochkarätigen Teilnehmerkreis zu schöpfen. Darunter auch Klaus Beine und Dr. Jochen Reuter, die BEITEN BURKHARDT erfolgreich vertreten haben.

## Real Estate Forum Rhein-Main

Am 23. November 2017 fand das von der Feldhoff & Cie. GmbH organisierte Real Estate Forum Rhein-Main im Sofitel Frankfurt Opera statt, bei dem BEITEN BURKHARDT bereits zum fünften Mal als Initiator vertreten war. Schwerpunkt der diesjährigen Veranstaltung war der Bau-Boom in Frankfurt. Der erste Themenblock widmete sich dem Status Quo und den erwarteten Entwicklungen der Metropolregion Frankfurt-RheinMain. Dr. Daniel Fischer beteiligte sich hier mit dem Vortrag „Beschränkung des Baurechts "per Hintertür" – Erhaltungssatzungen in Frankfurt“. Der zweite Block befasste sich mit der Thematik, dass es für Projektentwickler und Bauherren zunehmend schwieriger wird, Bauunternehmen für die Umsetzung ihrer Projekte zu finden. Anschließend konnten die Teilnehmer in der Bar „The Parlour“ in exklusiver und entspannter Atmosphäre den Abend ausklingen lassen.

## 21. International Hotel Investment Forum 2018

Das International Hotel Investment Forum (IHIF), die internationale Fachmesse der Hotelindustrie, fand vom 5. bis 7. März 2018 in Berlin statt. BEITEN BURKHARDT war mit Klaus Beine und Dr. Jochen Reuter erstmalig auf dem German-Hospitality-Stand des ZIA vertreten. Dr. Jochen Reuter hat auch den vom ZIA gehosteten Roundtable „Germany: Don't be afraid of German leases, they are more flexible than you think“ mitmoderiert.

## Veranstaltungshinweise

### MIPIM 2018

Vom 13. bis 16. März 2018 findet die Immobilienmesse MIPIM in Cannes statt. Seit mehr als 20 Jahren präsentiert sich die Stadt Frankfurt am Main gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf der größten europäischen Immobilienmesse. Auch in diesem Jahr wird BEITEN BURKHARDT als Partnerunternehmen mit eigenem Terrassentisch auf dem Gemeinschaftsstand FrankfurtRheinMain vertreten. Besuchen Sie uns auf der MIPIM 2018 (Hall Riviera 7, Stand R7.G20)!

### Mietrechtliches Seminar am 19. Juli 2018 in München

Am 19. Juli 2018 wird in München erneut ein mietrechtliches Seminar stattfinden. Als Referenten konnten wir hierfür erneut Herrn Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, gewinnen, der über für die Immobilienwirtschaft maßgebliche Entscheidungen des vergangenen Jahres berichten wird. Weitere Details zu der Veranstaltung werden rechtzeitig bekanntgegeben.

## 2. Veröffentlichungen

### Friedrich Munding:

Beitrag „Widerruf muss das Wort "Widerruf" nicht enthalten“, in: Immobilienzeitung Nr. 41/2017, S. 14

### Klaus Beine:

Beitrag „Werkwohnungen leichter kündigen“, in: Immobilienzeitung Nr. 48/2017, 30.11.2017, S. 2

### Klaus Beine, Dr. Detlef Koch:

Beitrag „Namen auf den Tisch“, in: Immobilienmanager Ausgabe 12/2017, S. 24-25

### Anja Fischer:

Beitrag „Scheinbestandteileigenschaft einer Windkraftanlage auf gepachtetem Grund – Vermutung für Sonderrechtsfähigkeit selbst im Familienverbund“, in: NZM, 24/2017, S. 851-854

## 3. Neuzugänge

BEITEN BURKHARDT stärkt ihren Branchenschwerpunkt Real Estate am Frankfurter Standort. Für 2018 konnten Jens Ullrich Müller und Matthias Ohmer von Hauck-Schuchardt als Equity Partner gewonnen werden, die eine Abteilung für Tax und Financial Compliance, insbesondere für institutionelle in- und ausländische Immobilieninvestoren aufbauen werden.

Jens Ullrich Müller, 51 Jahre alt, ist zum Jahreswechsel bei BEITEN BURKHARDT eingestiegen. Er wurde im Jahr 2000 zum Steuerberater bestellt und betreut in- und ausländische Mandate im institutionellen Immobilieninvestment, insbesondere bezüglich der Steuerberatung, der Finanzbuchhaltung und der Jahresabschlusserstellung.

Der 46-jährige Matthias Ohmer wird BEITEN BURKHARDT im Laufe dieses Jahres verstärken. Er wurde 2003 zum Steuerberater bestellt und betreut in- und ausländische Mandanten, wobei der Schwerpunkt auf inländischen, im institutionellen Immobilieninvestment tätigen, Mandaten liegt.

Beide bringen ihr Team bestehend aus Steuerberatern, Bilanzbuchhaltern und Steuerfachangestellten, sowie das bestehende Mandantenportfolio mit. Sylvia Jenoh und Kai Rösen (beide Steuerberater) werden bei BEITEN BURKHARDT als Salary Partner einsteigen.

Zusätzlich zu den beiden Equity Partnern konnte Dr. Claudia-Maria Wirth als Salary Partnerin gewonnen werden. Die 38-Jährige kommt von Gleiss Lutz, wo sie seit 2010 tätig war, und hat Anfang Januar 2018 ihre Arbeit im Frankfurter Büro aufgenommen. Ihr Schwerpunkt liegt im klassischen Immobilienrecht bei der Beratung und Gestaltung von Immobilienkaufverträgen. Sie berät ihre Mandanten überwiegend bei An- und Verkäufen von Gewerbeimmobilien. Über die immobilienrechtliche Beratung hinaus wird Frau Wirth in absehbarer Zeit als Notarin tätig sein. Damit wird sie Praxisgruppenleiter Klaus Beine auch in diesem Bereich unterstützen.

## Hinweise

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar.

Wenn Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten, können Sie jederzeit per E-Mail (bitte E-Mail mit Betreff „Abbestellen“ an [Melisa.Simsek@bblaw.com](mailto:Melisa.Simsek@bblaw.com)) oder sonst gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.  
Alle Rechte vorbehalten 2018.

## Impressum

Herausgeber:

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Ganghoferstraße 33, D-80339 München  
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE-811218811

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:  
<https://www.beiten-burkhardt.com/de/hinweise/impressum>

## Redaktion (verantwortlich)

Thomas Herten



Weitere interessante Themen und  
Informationen zur Immobilienwirtschaft  
finden Sie in unserem Onlinebereich.

## Ihre Ansprechpartner

**Berlin** • Kurfürstenstraße 72-74 • 10787 Berlin  
Dr. Klaus Kemen, Rechtsanwalt  
Tel.: +49 30 26471-133 • [Klaus.Kemen@bblaw.com](mailto:Klaus.Kemen@bblaw.com)

**Düsseldorf** • Cecilienallee 7 • 40474 Düsseldorf  
Thomas Herten, Rechtsanwalt  
Tel.: +49 211 518989-0 • [Thomas.Herten@bblaw.com](mailto:Thomas.Herten@bblaw.com)

**Frankfurt am Main** • Mainzer Landstraße 36  
60325 Frankfurt am Main  
Klaus Beine, Rechtsanwalt, Notar  
Tel.: +49 69 756095-0 • [Klaus.Beine@bblaw.com](mailto:Klaus.Beine@bblaw.com)

**München** • Ganghoferstraße 33 • 80339 München  
Dr. Stefan Fink, Rechtsanwalt  
Tel.: +49 89 35065-1444 • [Stefan.Fink@bblaw.com](mailto:Stefan.Fink@bblaw.com)  
Frank Oprée, Rechtsanwalt  
Tel.: +49 89 35065-1446 • [Frank.Opree@bblaw.com](mailto:Frank.Opree@bblaw.com)



BEIJING • BERLIN • BRÜSSEL • DÜSSELDORF • FRANKFURT AM MAIN  
HAMBURG • MOSKAU • MÜNCHEN • ST. PETERSBURG

[WWW.BEITENBURKHARDT.COM](http://WWW.BEITENBURKHARDT.COM)