



Beliebtes Mittel, wenn Vermieter und Mieter sich schnell trennen wollen: eine Kündigung wegen Schriftformverstößes. Das könnte in Zukunft nicht mehr möglich sein.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin Anja Hall

„Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung fällt weg“

Etwas versteckt im Referentenentwurf zum „Bürokratieentlastungsgesetz IV“ findet sich eine wichtige Neuerung für die Immobilienbranche: Das Schriftformgebot im Gewerbemietrecht soll fallen. Martin Prothmann, Rechtsanwalt bei GSK, hat sich die Details angesehen.

Immobilien Zeitung: Herr Prothmann, fangen wir von vorne an: Was ist eigentlich das Problem mit dem Schriftformgebot?

Martin Prothmann: Das Schriftformgebot besagt, dass sich bei einem längerfristigen Mietvertrag alle wesentlichen Abreden aus einer Urkunde ergeben müssen, die von beiden Parteien unterzeichnet ist. Das ist eine Reaktion auf den sich aus § 566 BGB ergebenden Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Dieser Grundsatz schützt den Mieter, indem er regelt, dass der Erwerber einer Immobilie an den Mietvertrag gebunden ist. Ist der Erwerber aber an einen Mietvertrag gebunden, den er selbst nicht geschlossen hat, so muss er alle wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses aus einer Urkunde entnehmen können. Das Schriftformgebot schützt also den Erwerber; insofern ist das Schriftformgebot auch vernünftig. Der historische Gesetzgeber hat sogar darüber nachgedacht, Miet-

gen. Zudem reichen auch kleinere formelle Fehler aus, um einen Schriftformverstoß zu begründen. Solche Fehler werden in der Praxis zum Teil von einer vertragsreuen Partei zum Anlass genommen, um sich von einem langlaufenden Mietvertrag zu lösen und das Mietverhältnis zu kündigen. Ein Ärgernis für den Vermieter, der mit verlässlichen Mieteinnahmen rechnet, oder für den Mieter, der vom Standort abhängig ist.

IZ: Dass das ein Problem ist, beklagen Praktiker seit langem. Der Gesetzgeber will es jetzt lösen. Wie macht er das?

Prothmann: Der Referentenentwurf sieht – recht plump – die komplette Abschaffung des Schriftformgebots im Gewerbemietrecht vor. Das soll für künftige Mietverträge ab Inkrafttreten des Gesetzes gelten. Für ältere Mietverträge kann man sich noch zwölf Monate auf einen Schriftformverstoß berufen.

IZ: Was würde das in der Praxis bedeuten?

Prothmann: Wenn das Schriftformgebot wegfällt, kann ein Mietvertrag formlos geschlossen werden. Sogar mündliche Absprachen wären denkbar.

IZ: Das klingt aber nach einer großen Erleichterung, oder nicht?

Prothmann: Auf den ersten Blick ist das eine Erleichterung: Mietverträge müssten nicht mehr mehrfach ausgefertigt und per Post versandt werden, auch die Schriftformkündigung wäre Vergangenheit. Es ist auch eine sehr einfache Lösung im Vergleich zu den bisherigen Reformvorschlägen, was grundsätzlich begrüßenswert ist.

IZ: Aber Sie sehen auch Nachteile?

Prothmann: Ja, so wäre der Erwerber einer Immobilie durch das Schriftformgebot nicht mehr geschützt. Hierzu heißt es im Referentenentwurf schlicht, dass sich der Erwerber im Kaufvertrag durch Garantien und Gewährleistungen des Verkäufers absichern könne und Schadenersatzansprüche gegen den Verkäufer hätte, wenn sich bestimmte Regelungen im Nachhinein als anders herausstellten als angenommen. Das wird der Realität aber nicht gerecht, da sich solche Garantien und Gewährleistungen vielfach nicht durchsetzen lassen.

IZ: Das betrifft Immobilienverkäufe. Was aber bedeutet ein Wegfall des Schriftformgebots für Mieter und Vermieter?

Prothmann: Für Mieter und Vermieter bedeutet es, dass Kündigungen wegen eines Schriftformverstoßes künftig nicht mehr möglich sind. Das bringt ein erhebliches Maß an Rechtssicherheit für die Parteien. Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung wäre weg. Die Abschaffung des Schriftformgebots geht aber nicht nur zulasten des Erwerberschutzes, sondern auch zulasten der Beweisfunktion.

IZ: Was hat es mit dieser Beweisfunktion auf sich? Und was würde ein Wegfall für Konsequenzen haben?

Prothmann: Die Schriftform dient auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Parteien sicherzustellen. Wer weiß schon im Jahr 2027 noch, was in einer E-Mail im Jahr 2007 verabredet wurde? Da kann man nur hoffen, dass die Parteien ein gutes Ablagesystem haben, gerade auch, wenn der Verkauf einer Immobilie ansteht. Neben dem Erwerber-

schutz und der Beweisfunktion hat die Schriftform noch eine dritte Funktion, die sogenannte Warnfunktion. Es soll damit verhindert werden, dass man unbedacht etwa

per E-Mail-Wechsel einen Vertrag schließt, der einen über viele Jahre in erheblichem Umfang bindet. Auch dieser Schutz würde wegfallen.

IZ: Was wären Ihrer Meinung nach Alternativen zum Streichen des Schriftformgebots?

Prothmann: Das Ziel des Referentenentwurfs ist der Bürokratieabbau und der digitale Wandel. Generell möchte man im Zivilrecht weg von der Schriftform, hin zur digitalen Abwicklung von Rechtsgeschäften ohne Medienbrüche kommen. Das ist absolut sinnvoll, aber auch schon auf Basis der aktuellen Rechtslage möglich. Es ist schon im Status quo rechtlich zulässig, Gewerbemietverträge unter Einhaltung des Schriftformgebots elektronisch, das heißt digital, zu signieren. Das erfolgt auch zunehmend in der Praxis. Nötig ist nur, dass die Beteiligten eine sogenannte qualifizierte elektronische Signatur vornehmen. Dass die elektronische Signatur im Gewerbemietrecht geht, hätte man allenfalls gesetzlich klarstellen können, um gewissen Unsicherheiten entgegenzutreten.

IZ: Und wie ließe sich das Problem mit den Schriftformkündigungen lösen?

Prothmann: Was die Kündigung wegen Schriftformverstoßes angeht, so hätte man auch differenzierter vorgehen können und das Kündigungsrecht auf den Erwerber beschränken können, gewissermaßen „back to the roots“, da das Schriftformgebot originär dem Erwerberschutz diente. Das war auch der Ansatz eines früheren Reformvorschlages, der nun im aktuellen Entwurf gar nicht mehr vorkommt.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Prothmann!
Die Fragen stellte Anja Hall.



„Sogar mündliche Absprachen wären denkbar.“

Martin Prothmann
Quelle: GSK

verträge ins Grundbuch aufzunehmen, um einen Erwerber zu schützen.

IZ: Also muss ein Mietvertrag auf Papier vorliegen, mitsamt allen seinen Anlagen.

Prothmann: Das ist leider so und passt nicht mehr in unsere digitale Welt, es ist ein Medienbruch: Verträge werden digital bearbeitet und verhandelt, am Ende aber muss der Vertrag mehrfach mit allen Anlagen ausgedruckt, der anderen Partei per Post zugeschickt, von allen Beteiligten unterschrieben und per Post zurückgeschickt werden. Das bedeutet Aufwand und kostet Zeit. Eigentlich ein Unding in der heutigen digitalen Welt.

IZ: Abgesehen davon, dass es umständlich ist, gibt es aber noch weitere Ärgernisse ...

Prothmann: Hinzu kommt, dass sich die Rechtsprechung zum Schriftformgebot erheblich von dem Ursprungsgedanken des Erwerberschutzes verabschiedet hat. Auch die ursprünglichen Parteien können einen langfristigen Mietvertrag wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformgebot vorzeitig, also vor Ablauf der festgelegten Laufzeit, kündi-

4. JAHRESKONGRESS

WOHNEN UND PFLEGE IM ALTER

9. + 10. APRIL 2024 | HAMBURG



heuer-dialog.de/
11510

„Quartier ist kein heiliger Begriff. Ein Quartier muss eine berechenbare gesellschaftliche Sozialrendite und eine berechenbare ökologische Umweltrendite produzieren. Sonst sind wir in der Welt der Behauptungen und PR-Lyrik.“

Prof. Dr. Bernd Halfar, Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt – Projekt: Kamel & Nadelöhr GmbH



Gastgeber:



Das kann Bank

Gastgeber Auftaktabend:



Immobilien-Projekte

In Zusammenarbeit mit:



Veranstalter:



Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

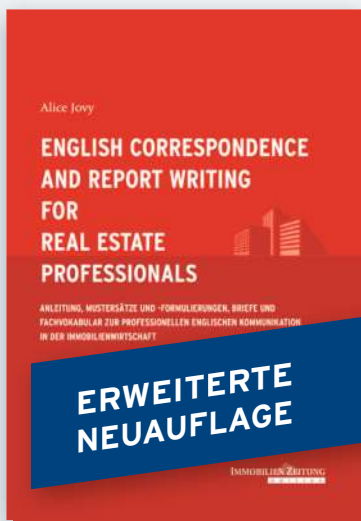
ANZEIGE

ENGLISCH FÜR IMMOBILIEN-PROFIS

Alice Jovy

ENGLISH CORRESPONDENCE AND REPORT WRITING FOR REAL ESTATE PROFESSIONALS

Anleitung, Mustersätze und -formulierungen, Briefe und Fachvokabular zur professionellen englischen Kommunikation in der Immobilienwirtschaft



Kenntnisse der englischen Sprache sind in der Immobilienwirtschaft ein Muss. Ein gutes Schulenglisch und ausgewähltes Fachvokabular bringen heutzutage viele in der Branche Tätige mit. Doch bei der richtigen Anwendung stößt man schnell an die Grenzen seiner sprachlichen Ausdrucksfähigkeit. Genau hier setzt dieses Buch an. Es verknüpft das thematisch aufbereitete englische Fachvokabular aus den unterschiedlichsten Arbeitsgebieten der Immobilienwirtschaft situationsbezogen mit Musterformulierungen und -sätzen, Briefen und sonstigen Schriftstücken und wappnet so für zahlreiche Situationen und Anlässe im beruflichen Alltag. Viele wichtige Tipps und Hinweise helfen, naheliegende Fehler zu vermeiden, und weisen in einige Geheimnisse der interkulturellen Kommunikation mit englischen Muttersprachlern ein. Neu in der 4. Auflage: ESG Reporting.

4., erweiterte Auflage Januar 2022, 326 Seiten, kartoniert, 45 Euro*, ISBN 978-3-940219-47-3; E-Book (PDF), ISBN 978-3-940219-48-0, 42 Euro



*zzgl. Versandkosten

Alle Titel der IZ-Edition finden Sie unter www.dfv-fachbuch.de/immobilien

IMMOBILIEN ZEITUNG edition

Eine falsche Antwort ist noch kein falsches Prüfergebnis

Baurecht. Es ist keine Pflichtverletzung, wenn Planer bei der Prüfung einer Rechnung schwierige Rechtsfragen unzureichend oder falsch beantworten. Klagen auf Rückforderung von Zahlungen gehen ins Leere.



Rechtsanwalt Dr. Alexander Wronna von KNH Rechtsanwälte

OLG Köln, Urteil vom 16. April 2021, Az. 19 U 56/20

Quelle: KNH

DER FALL

Eine später aufgelöste Architektengemeinschaft betreut den Bau eines Helikopterlandeplatzes. Das Bauunternehmen führt die Stahlkonstruktion abweichend von der Planung aus. Es kommt zu Mehrmengen in einzelnen Rechnungspositionen. Ausgehend von der Rechnungsprüfung der Architekten zahlt der Bauherr das geprüfte Guthaben

aus. Im Prozess auf Rückforderung von Zahlungen nimmt der Bauherr neben dem Bauunternehmen gesamtschuldnerisch die Architekten in Anspruch. Gegen die aufgelöste Architektengemeinschaft ist die Klage unzulässig. Das Landgericht Aachen weist die Klage gegen den verbliebenen Gesellschafter als unbegründet ab.

DIE FOLGEN

Das OLG Köln bestätigt die Klageabweisung. Zwar trifft den Architekten die Pflicht, Abschlagsrechnungen daraufhin zu prüfen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig sind und ob sie der vertraglichen Vereinbarung entsprechen. Es überspannt aber die Anforderungen an die anzuwendende Sorgfalt erheblich, wenn der Architekt in einer komplexeren Konstellation für die Rechnungsprüfung

maßgebliche Rechtsfragen beantworten muss. Vorliegend war während der Prüfung der Abschlagsrechnung zwischen einer Mengenabweichung nach § 2 Abs. 3 VOB/B und einer Ausführungsabweichung nach § 2 Abs. 8 VOB/B zu unterscheiden. Diese Rechtsfrage musste der Architekt nicht beantworten.

WAS IST ZU TUN?

Bei einer mangelhaften Bauleistung haftet der objektüberwachende Architekt, der auch die Rechnungen prüft, dann, wenn beim Bauherrn eine Äquivalenzstörung zwischen erhaltener Werkleistung und dafür gezahlter Vergütung eintritt. Voraussetzung für die auf Schadenersatz gerichtete Haftung des rechnungsprüfenden Architekten ist eine eigene Pflichtverletzung, die nicht mit der Pflichtverletzung, die mangelhaft leistenden Bauunternehmens identisch ist. Demgemäß obliegt es dem Bauherrn bei der Inanspruchnahme des Rechnungsprüfers, darzulegen und gegebenenfalls auch zu beweisen, worin

dessen konkrete Pflichtverletzung und der daraus resultierende Schaden liegt. Es handelt sich bei der Mangelfrage - bezogen auf die fehlerhafte Rechnungsprüfung - um eine tatbestandliche Voraussetzung des Schadenersatzanspruchs des Bestellers, sodass dieser nach allgemeinen Grundsätzen darlegungs- und beweibelastet ist. Das gilt auch vor der Abnahme der Architektenleistung. Im Ergebnis muss ein fachtechnisch oder rechnerisch falsches Prüfergebnis ursächlich für die geleistete Zahlung sein. Eine falsch beantwortete Rechtsfrage reicht nicht aus. (redigiert von Monika Hillemacher)

Auch bei Verstößen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung

Öffentliches Recht. Satzungen zur Gestaltung binden alle Eigentümer. Bauaufsichtsbehörden dürfen in Verfügungsverfahren keine willkürlichen Ausnahmen zulassen.



Rechtsanwalt Dr. Florian Kuhlmann von CMS

VG Düsseldorf, Urteil vom 13. Juli 2023, Az. 28 K 3724/22

Quelle: CMS

DER FALL

Der Klägerin gehört ein Reihenwohnhaus am Rand des Geltungsbereichs einer Gestaltungssatzung. Diese sieht eine besondere Fassadengestaltung für Wohngebäude vor. Sowohl das Haus der Klägerin als auch die in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Bauten weichen von der Satzung ab. Dies gilt auch für weitere Gebäude. Die Beklagte erließ eine Bau-

ordnungsverfügung, mit der sie der Klägerin aufgab, ihr Wohnhaus innerhalb von acht Wochen nach Vorgaben der Gestaltungssatzung wiederherzustellen, und drohte bei Nichtbefolgen ein Zwangsgeld von 250 Euro an. Die Hauseigentümerin erhob Anfechtungsklage.

DIE FOLGEN

Das VG hebt die bauordnungsrechtliche Verfügung wegen Ermessensfehlern auf. Da das unmittelbare Nachbargebäude im Zeitpunkt der Einleitung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens gegen die Klägerin wenigstens unter zwei Aspekten ebenfalls nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung entspricht, die Beklagte aber gegen den Eigentümer dieses Hauses kein Verfahren einleitete, verstößt die Ordnungsverfügung gegen die Klägerin gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Danach darf wesentlich

Gleiches nicht ungleich behandelt werden, wenn - wie vorliegend - ein sachlicher Grund fehlt und die behördliche Maßnahme daher willkürlich ist. Bei einer Mehrzahl illegal genutzter Bauwerke in einem Gebiet ist es notwendig, dass die Behörde ein planmäßiges Vorgehen zeigt und weder in ihrem Plan noch bei der Ausführung willkürliche Ausnahmen macht.

WAS IST ZU TUN?

Das VG leitet die Willkürlichkeit des Vorgehens der Bauaufsichtsbehörde vor allem aus dem Fakt her, dass die Klägerin sie auf die Verstöße ihres Nachbarn gegen die Gestaltungssatzung hingewiesen hatte, die Behörde dem aber nicht nachging. Hinzu kommt, dass sich der Bauaufsichtsbehörde nach Auffassung des VG die willkürliche Ungleichbehandlung hätte aufdrängen müssen, weil das Nachbarhaus ebenfalls gegen die Gestaltungssatzung verstieß. Spätestens im

Rahmen eines Anhörungsverfahrens sollten Betroffene daher die Bauaufsichtsbehörde umfassend auf vergleichbare Verstöße durch Nachbarbebauung hinweisen. (redigiert von Monika Hillemacher)

BFH entscheidet zu Gewerbesteuer bei Einkünften aus Beteiligungen

Steuerrecht. Der nachhaltige Ankauf notleidender Forderungen ist nicht ohne Weiteres gewerbesteuerpflichtig. Es kommt jeweils auf den Einzelfall an.



Rechtsanwalt Rainer Schmitt von K & L Gates

BFH, Urteil vom 30. November 2023, Az. IV R 10/21

Quelle: K & L Gates

DER FALL

Die Klägerin war eine laut Gesellschaftsvertrag unter anderem auf den Kauf von Grundstücken sowie auf Vermietung, Verpachtung und Verwaltung eigenen Vermögens ausgelegte GmbH & Co KG. Sie erwarb in mehreren Verträgen notleidende Forderungen samt dazu gehöriger Sicherheiten unter Nennwert. Während sie Zinsen und Teilrealisierungen der besicherten Forderungen vereinnahmte, veräußerte die Gesellschaft keine Forde-

rungen. Sie hatte auch keinen Geschäftsbetrieb oder Mitarbeiter. Zudem erzielte die KG möglicherweise gewerbliche Einkünfte aus anderen KG-Beteiligungen. Das Finanzamt setzte Gewerbesteuermessbeträge fest, da es eine gewerbliche Tätigkeit und auch eine Infektion durch gewerbliche Einkünfte nach § 15 III Nr. 1 Satz 1, 2. Alt. EStG bejahte. Finanzgericht und BFH hoben den Bescheid auf.

DIE FOLGEN

Zum einen grenzt der BFH vermögensverwaltende von gewerblicher Tätigkeit für einen weiteren Fall ab. Eine Kernaussage seiner detaillierten Darlegungen besteht darin, dass für die Beurteilung der Nachhaltigkeit im Falle des Erwerbs notleidender Forderungen die Beurteilung der Ankaufseite entscheidend sei. Der Erwerb war hier nachhaltig. Allerdings ging die Aktivität nicht über reine Vermögensverwaltung hinaus, da weder Dienstleistungen gegenüber Dritten noch der Umschlag der Forderungen im Vorder-

grund standen; die reine Vereinnahmung von Zinsen und Teilrealisierungen aus den erworbenen Forderungen stellt dabei gerade keinen Umschlag von Sachwerten dar. Insgesamt ist das Gesamtbild der Verhältnisse unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung ausschlaggebend. Zum anderen bestätigte der BFH seine Rechtsprechung, dass gewerbesteuerlich kein Gewerbebetrieb vorliegt, wenn eine Gesellschaft nur gewerbliche Beteiligungseinkünfte nach § 15 III Nr. 1 Satz 1, 2. Alt. EStG erzielt.

WAS IST ZU TUN?

Im professionellen Bereich dürfte eine nachhaltige Investition von Personengesellschaften mit inländischer Betriebsstätte und Verwertung notleidender Forderungen typischerweise der Gewerbesteuer unterliegen. Für andere Fälle könnte die Rechtsprechung des BFH die strukturierte Investition in notleidende Forderungen im Wege echten Factorings - des Forderungserwerbs ohne Rückgriff

auf den Forderungsverkäufer - eröffnen, ohne allein dadurch Gewerbesteuer auszulösen, wenn unter anderem auf die Weiterveräußerung dieser notleidenden Forderungen verzichtet wird. Ob die Finanzverwaltung das Urteil allgemein anerkennen wird, bleibt abzuwarten. (redigiert von Monika Hillemacher)

Wartungskosten fließen in die Bewertung von Angeboten ein

Vergaberecht. Eine Umrechnungsformel, bei der das Angebot mit dem höchsten Preis 0 Punkte erhält, widerspricht dem Vergaberecht. Der Preis für Wartungsleistungen ist in die Wertung einzubeziehen.



Rechtsanwältin Christina Meincke von Meincke Bienmüller

VK Bund, Beschluss vom 25. September 2023, Az. VK - 72/23

Urheber: Fotostudio Charlottenburg

DER FALL

Ein öffentlicher Auftraggeber schrieb die Lieferung von Servern und Serverschränken sowie einen sechsjährigen Wartungsvertrag für die IT europaweit aus. Für die Bewertung sollte einerseits die Höhe der Serverpreise und andererseits die notwendigen Höheneinheiten im Rack maßgeblich sein. Das Angebot mit dem geringsten Preis bzw. der geringsten Anzahl an

Höheneinheiten sollte im entsprechenden Kriterium die volle Punktzahl bekommen. Das Angebot mit dem höchsten Preis bzw. der höchsten Anzahl an Höheneinheiten sollte im entsprechenden Kriterium 0 Punkte erhalten. Der Preis für die Wartung blieb in der Wertungsmatrix unberücksichtigt. Ein Bieter griff das Verfahren an.

DIE FOLGEN

Die Vergabekammer teilte den Parteien in einem Hinweis mit, dass sie das Verfahren wegen grundlegender Vergabeverstöße für fehlerhaft halte. Bei der gewählten Bewertungsmethode für den Preis und die Höheneinheiten ist nicht gewährleistet, dass das beste Preis-Leistungs-Verhältnis korrekt ermittelt wird. Geringe Preis- bzw. Qualitätsunterschiede zwischen den Angeboten können zu extremen Unterschieden bei der Bewertung führen. Da-

rüber hinaus mussten auch die Wartungskosten bei der Bewertung berücksichtigt werden. Die Wartung sollte verbindlich beauftragt werden. Ihr Preis stellte daher einen erheblichen Teil der Kosten dar und bestimmte die Wirtschaftlichkeit der Angebote mit. Auf den Hinweis der Vergabekammer hob der Auftraggeber das Verfahren auf.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung greift typische Fehler des Auftraggebers auf. Bei der vorliegenden Wertung konnte schon ein Preisunterschied von einem Euro zum Verlust der gesamten Preispunkte führen. Das ist offensichtlich unangemessen. Auftraggeber vergessen regelmäßig, nachfolgende Wartungs- oder Supportarbeiten bei der Preisbewertung zu berücksichtigen. Oder sie nehmen bei einem sechsjährigen Wartungsvertrag nur den Preis für einen Monat statt für 72 Monate in das Preisblatt auf. Auch dann ist der Preis für die Wartung nicht angemessen berücksichtigt

und lädt die Bieter zu einer Mischkalkulation zulasten des Auftraggebers ein. Auftraggeber verwenden regelmäßig viel Zeit für die Leistungsbeschreibung. Das Preisblatt wird jedoch häufig nicht gründlich genug durchdacht. Das Preisblatt und die Preisbewertung sollten sorgfältig gestaltet werden, damit im Ergebnis das wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag erhält. (redigiert von Monika Hillemacher)