

I. Gesetzgebung

Reform des Vergaberechts

Am 18. April 2016 trat mit dem Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts (VergRModG) eine umfassende Reform des Vergaberechts in Kraft. Mit dieser Reform soll das Vergabeverfahren effizienter, für den Bewerber einfacher und die Gestaltung flexibler werden. Das zentrale Mittel zur Erreichung dieser Ziele soll die Einführung der sogenannten Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung (EEE) sein, welche elektronisch vorgelegt werden muss. Das sich daran anschließende Vergabeverfahren soll ebenfalls (nach einer Umsetzungsfrist) ausschließlich elektronisch durchgeführt werden.

II. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Kommunale Satzung kann Maximalhöhe für Wohnraummiete vorgeben.

In seinem Beschluss vom 15. März 2016 (Az. VIII ZR 87/15) hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass eine vertragliche Vereinbarung nichtig ist, soweit sie eine höhere Miete zum Gegenstand hat, als laut der örtlich geltenden Satzung zulässig ist.

In dem vorliegenden Fall hat der klagende Mieter einer Wohnung, die der Landeswohnraumförderung unterliegt, zu viel gezahlte Beträge vom beklagten Vermieter zurückgefordert. Er war der Ansicht, dass die Vereinbarung der

Miethöhe insofern nichtig sei, als sie die Höchstgrenze überschreite. Diese Höchstgrenze wurde durch eine Satzung der örtlichen Gemeinde in Verbindung mit dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) festgelegt. Laut Satzung darf die Miete von gefördertem Wohnraum nicht höher sein, als die um einen Abschlag von 10 % verminderte ortsübliche Vergleichsmiete. Eine solche Begrenzung der Miethöhe durch eine kommunale Satzung ist laut BGH wirksam. Der Mieter kann demnach die über die Höchstgrenze hinaus gezahlte Miete vom Vermieter zurück verlangen.

BGH: Unwirksamkeit einer AGB-Klausel, wonach der Mieter eine durch die Vermietbarkeit bedingte Grundsteuererhöhung tragen muss.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 17. Februar 2016 (Az. XII ZR 183/13) entschieden, dass die AGB-Klausel eines Gewerberaummietvertrages mit dem Wortlaut „Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter“ hinsichtlich der durch die Vermietbarkeit bedingten Grundsteuererhöhung nicht eindeutig und daher zu Lasten des Verwenders auszulegen ist.

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag über Gewerberäume in Form von allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die

Beklagte zog im Dezember 2008 in das neu errichtete Geschäftshaus ein. Anfang Januar 2009 setzte die Stadt ausgehend vom Grundsteuermessbetrag für ein unbebautes Grundstück den entsprechenden Grundsteuerbetrag fest. Anfang 2010 (und auch im Jahr 2011) wurde der Grundsteuerbetrag – nun auf Grundlage eines Grundsteuermessbetrages für ein Geschäftsgrundstück – auf etwa das Vierfache des Betrages von 2009 festgesetzt. Die klagende Vermieterin verlangte nun den anteiligen Differenzbetrag von der Mieterin.

Laut BGH ist eine Umlage von Grundsteuererhöhungen auf Gewerbieter durch entsprechende AGB-Klauseln nicht per se unwirksam. Im konkreten Fall könne die vorliegende Klausel dem Wortlaut nach so verstanden werden, dass die Berechnungsgrundlage als maßgebliche Vergleichsgröße des späteren Grundsteuerbetrags der Betrag sei, der bei Übergabe des Mietobjekt festgesetzt war. Es könne aber auch sein, dass mit der „erhobenen Grundsteuer“ diejenige gemeint war, die für das bebaute Grundstück festzusetzen ist.

Die Vertragsklausel sei demnach nicht eindeutig im Sinne der Vermieterin auszulegen. Die Mehrdeutigkeit gehe gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten der Vermieterin. Somit fehle es an einer wirksamen vertraglichen Einigung zur Umlegung der geltend gemachten Grundsteuerbeträge. Die Klage war demnach abzuweisen.

BGH: Keine Umlegbarkeit der Kosten der Gartenpflege auf die Mieter bei öffentlich zugänglichen Flächen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 10. Februar 2016 (Az. VIII ZR 33/15) die Frage behandelt, ob die Kosten der Gartenpflege zu umlegbaren Betriebskosten zählen, wenn die Fläche der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Das betreffende Wohnhaus ist von einer angelegten Freifläche umgeben, welche im Eigentum der Vermieterin steht, jedoch nicht eingezäunt ist. Daher wird die Freifläche auch als Park von der Öffentlichkeit benutzt. Eine Umlage der Kosten für die Pflege der Freifläche auf die Mieter als „Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 10 BetrKV) ist laut BGH nicht möglich, wenn der Vermieter selbst die Fläche der Öffentlichkeit gewidmet hat. Eine solche Öffentlichkeitswidmung liege dann vor, wenn jedermann die Nutzung dieser Flächen gestattet sei, unabhängig davon, ob er Mieter der Wohnanlage ist oder nicht. Allein die fehlende Umzäunung führt jedoch nicht zu einer solchen Widmung.

OLG Frankfurt: Maklervertrag mit Gemeinde bedarf der Schriftform

Das OLG Frankfurt hat in seinem Urteil vom 30. September 2015 (Az. 19 U 19/15) entschieden, dass ein Maklervertrag zwischen einer Gemeinde und einem Makler zu seiner Gültigkeit immer der Schriftform bedarf.

Nach § 71 Abs. 2 Satz 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) müssen Verträge, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, vom Bürgermeister (oder seinem allgemeinen Vertreter) und einem weiteren Mitglied des Gemeindevorstands unterzeichnet werden. Anderenfalls sind diese Verträge nicht rechtsverbindlich, § 71 Abs. 2 Satz 1 HGO.

Vorliegend hatte eine hessische Gemeinde mit einem Makler einen Maklervertrag unter Einhaltung der oben beschriebenen Schriftform geschlossen. Dieser Vertrag war jedoch zeitlich befristet. Der klagende Makler forderte Honorare von der Gemeinde, die erst nach dem Auslaufen des Vertrages durch Vermittlungsleistungen des Maklers erbracht wurden.

Der Senat entschied, dass der Makler keinen Anspruch auf Zahlung entsprechender Honorare hat, da der schriftliche Vertrag ausgelaufen war und

ein möglicherweise mündlich geschlossener Vertrag aufgrund des Schriftformerfordernisses gemäß § 71 Abs. 2 HGO keine Gültigkeit hatte. Eine Ausnahme vom Schriftformerfordernis nach § 71 Abs. 3 Satz 3 HGO habe ebenfalls nicht vorgelegen, da es sich bei Abschluss eines Maklervertrages immer um ein Geschäft handele, das für die Gemeinde von erheblicher Bedeutung ist, denn mit dem Abschluss würden sich für die Gemeinde stets unbestimmte Zahlungsverpflichtungen ergeben.

Wie das Urteil des OLG Frankfurt belegt, ist in der Praxis bei Verträgen mit einer Gemeinde stets darauf zu achten, dass die entsprechenden kommunalrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Dabei ist zu beachten, dass jedes Bundesland eigene landesrechtliche Vorgaben macht.

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 800
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 522
E-Mail: ohuebner@curtis.com