CURTIS
Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP

Newsletter Real Estate

August 2015

I. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Schriftform eines mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrages

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 17. Juni 2015 (Az.: XII ZR 98/13) in Fortsetzung seiner Rechtsprechung vom 24. Februar 2010 (Az.: XII ZR 120/06) entschieden, dass es für die Einhaltung der Schriftform gemäß § 550 BGB genügt, wenn ein mündlicher oder konkludenter (durch Vollzug geschlossener) Mietvertrag inhaltsgleich mit den schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen ist. Der Erwerber sei dann hinreichend geschützt, wenn die unterschriebenen Urkunden das tatsächlich vollzogene Mietverhältnis inhaltlich widerspiegeln.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter den Mietvertrag um Optionen zur Mietzeitverlängerung ergänzt, der Vermieter um eine Mietanpassungsklausel. Die Mietzeitverlängerung wurde vom Vermieter gegengezeichnet; der Mieter unterzeichnete die Mietanpassungsklausel aber nicht. In der Folgezeit zog der Mieter Verlängerungsoptionen; eine Anpassung der Miete wurde von den Parteien nicht durchgeführt. Ein durch Verkauf in den Mietvertrag eingetretener Eigentümer kündigte den Mietvertrag auf Grund eines Schriftformverstoßes und verlangte die Räumung.

OLG Frankfurt: Bindung der Mietvertragsparteien an eine Schriftformheilungsklausel in Gewerbemietverträgen

Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 27. Februar 2015 (Az.: 2 U 144/14) entschieden, dass einer formularvertraglichen Schriftformheilungsklausel zunächst keine benachteiligende Wirkung zukommt und daher die die Klausel vereinbarenden Vertragsparteien bindet.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter versucht, das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Schriftformverstoß zu beenden. Das OLG Frankfurt sah jedoch den Mieter als die Partei, die die Schriftformheilungsklausel ursprünglich vereinbart hatte (der Vermieter hatte im vorliegenden Fall bereits durch Verkauf der Liegenschaft gewechselt), an die Klausel gebunden an. Sollte der BGH diese Rechtsauffassung teilen, würde dies bedeuten, dass die Schriftformheilungsklausel wirksam ist und dem Mieter grundsätzlich ein Berufen auf den Schriftformmangel verwehrt ist.

Der BGH hat zur Bindungswirkung derartiger Klauseln im Verhältnis der vereinbarenden Vertragsparteien bisher keine Stellung bezogen und nur entschieden, dass derartige Klauseln den Erwerber einer Immobilie und damit den in ein bestehendes Mietverhältnis eintretenden Dritten jedenfalls nicht binden sollen.

Grunderwerbsteuer teilweise verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 23. Juni 2015 (Az.: 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11) entschieden, dass die Regelung über die Ersatzbemessungsgrundlage im Grunderwerbsteuerrecht mit dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar ist. Der Gesetzgeber muss nun die Ausnahmen bis

zum 30. Juni 2016, rückwirkend zum 1. Januar 2009, reformieren. Bis zum 31. Dezember 2008 ist die Vorschrift weiter anwendbar.

Im Grundsatz knüpft die Grunderwerbsteuer nach § 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) an den Wert der Gegenleistung an, d.h. an den Kaufpreis. In den Fällen § 8 Abs. 2 GrEStG, der insbesondere Anteilsvereinigung und -übergang von Geschäftsanteilen sowie Änderungen im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft erfasst, musste in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz zur Bestimmung der Besteuerung auf die Ersatzbemessungsgrundlage zurückgegriffen werden.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist im Grundsatz nicht überraschend. Die als die Regelbemessungsgrundlage maßgebliche Gegenleistung spiegelt den gemeinen Wert des Grundstücks wider. Von diesem gemeinen Wert wichen die bei Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage ermittelten Werte sowohl im Durchschnitt als auch in vielen Einzelfällen gravierend ab; die Bewertungen des Grundvermögens bei bebauten und unbebauten Grundstücken erreichten durchschnittlich nur 50% bzw. 70% des Verkehrswertes. Allerdings war nicht zu erwarten, dass das Bundesverfassungsgericht die Unanwendbarkeit des § 8 Abs. 2 GrEStG rückwirkend ab dem 1. Januar 2009 beschließen würde.

Der Beschluss hat für Immobilieninvestoren große Relevanz: Steuerpflichtige mit bis heute nicht veranlagten Fällen müssen nun die gesetzliche Neuregelung abwarten; ihre Verfahren sind auszusetzen. Ein Rechtsmittel gegen die Veranlagung mit – zu erwartender höherer Grunderwerbsteuer als bisher – ist nicht ersichtlich. Bei Share Deal (Immobilien) Transaktionen ohne sog. RETT-Blocker und bei Umstrukturierungen innerhalb von Konzernen bzw. Unternehmensgruppen besteht daher bis zu einer Neuregelung Unsicherheit über die Höhe der Grunderwerbsteuerbelastung.

Zu begrüßen ist, dass per Verfügung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen vom 21. April 2015 die Finanzverwaltung die sofortige ertragsteuerliche Abzugsfähigkeit der Grunderwerbsteuer, resultierend aus Anteilsvereinigungen bei Kapitalgesellschaften oder Änderungen im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, anerkennt, so dass in den genannten Konstellationen eine potentielle Mehrbelastung im Rahmen der Grunderwerbsteuer zumindest teilweise durch eine ertragsteuerliche Entlastung kompensiert werden kann.

***

II. News für die Praxis

Grunderwerbssteuer steigt weiter an

Zum 1. Juli 2015 ist die Grunderwerbsteuer in Brandenburg von 5 auf 6,5 % gestiegen.

Hintergrund ist, dass seit 2006 die Bundesländer die Steuerhoheit im Bereich der Grunderwerbssteuer haben. In den Bundesländern Bayern und Sachsen beträgt diese nach wie vor 3,5 %, in Hamburg 4,5

%, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen 5 %, in Berlin und Hessen 6 % und in Nordrhein-Westfalen, im Saarland, in Schleswig-Holstein und Brandenburg 6,5 %.

Die Umlage der Schönheitsreparaturen im Licht der neuen Rechtsprechung des BGH

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (u.a. Urteile vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14 und VIII ZR 242/13) können Schönheitsreparaturen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) nicht mehr ohne Kompensation auf den Mieter wirksam übertragen werden, wenn die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert überlassen wurde.

Diese Entscheidung dürfte sich auch auf Gewerberaummietverträge auswirken, da im Bereich der Schönheitsreparaturen die gesetzlichen Vorgaben nicht zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ differenzieren.

Das für Wohnraum ergangene BGH-Urteil führt dazu, dass nicht individuell vereinbarte Schönheitsreparaturklauseln in Fällen der unrenovierten Übergabe häufig unwirksam sind und als Folge der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen während der Vertragslaufzeit tragen muss.

In laufenden Mietverträgen kann dem etwa dadurch begegnet werden, dass Nachträge mit entsprechenden Individualvereinbarungen geschlossen werden, die jedoch die Mitwirkung des Mieters erfordern und ggfs. auf Mieterseite „schlafende Hunde“ wecken.

In neu abzuschließenden Mietverträgen könnten Vermieter von unrenovierten (Wohn)Räumen überlegen, die Miete zu erhöhen, um die Schönheitsreparaturkosten zu kompensieren. Zumindest im Anwendungsbereich der sog. „Mietpreisbremse“ sind hier jedoch Grenzen gesetzt.

Der BGH betrachtet die Überwälzung der Schönheitsreparaturen durch AGB allerdings als wirksam, wenn der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhält. Was „angemessen“ ist, geht aus der bisherigen BGH-Rechtsprechung allerdings nicht deutlich hervor. Vorstellbar ist ein Ausgleich bspw. in Form von mietfreien Zeiten oder eines Baukostenzuschusses; beides ist zumindest in Gewerbemietverträgen nicht unüblich.

Vermieter sollten ihre bestehenden Mietverträge auf entsprechende Klauseln hin überprüfen, da davon auszugehen ist, dass nicht wenige dieser Mietverträge unwirksame Schönheitsreparaturklauseln und damit Kostenrisiken enthalten.

LG Berlin: Berufung gegen das Urteil des AG Charlottenburg bzgl. der Unwirksamkeit des Mietspiegels 2013 in Berlin

Wie bereits in unserem Newsletter vom Juni mitgeteilt, hat das AG Charlottenburg ausgeurteilt, dass der Mietspiegel 2013 für Berlin nicht wissenschaftlichen Anforderungen genügen soll. Die Umsetzung der Mietpreisbremse in Berlin wurde damit zunächst faktisch außer Kraft gesetzt. Gegen das Urteil ist nun Berufung eingelegt worden, sodass sich das Landgericht

mit der Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des § 558d BGB auseinandersetzen muss.

Ausblick: Gesetzesentwurf zur Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter und Immobilienmakler vorgelegt

Nach einem Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sollen für gewerbliche WEG-Verwalter und Immobilienmakler bestimmte Zugangsvoraussetzungen geschaffen werden.

Nach dem Referentenentwurf sollen die genannten Berufsgruppen zukünftig einen Sachkundenachweis sowie entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen. Es ist davon auszugehen, dass es auch Regelungen geben wird, die Erleichterungen im Hinblick auf Sachkundenachweise für langjährig tätige Immobilienverwalter und Immobilienmakler vorsehen.

Nach derzeitiger Rechtslage ist zwar für Immobilienmakler auch eine Erlaubnis nach § 34c GewO erforderlich, eine Zugangsvoraussetzung in Form einer bestimmten Ausbildung oder fachlichen Qualifikation wird aber nicht verlangt. Zudem besteht keine Verpflichtung, eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorzuhalten.

Es wird damit gerechnet, dass die vorgenannten Änderungen zum 1. Januar 2016 verkündet werden.

Wir werden zu einem späteren Zeitpunkt auf die detaillierten Änderungen noch gesondert eingehen.

***

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