

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser,

auch zu Beginn des Jahres 2017 möchten wir Sie mit unserem Newsletter über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung und Praxis der Immobilienwirtschaft informieren. Nach einem für unsere Branche erfolgreichen Jahr 2016 erwartet uns ein spannendes Jahr mit umfangreichen Gesetzesänderungen, wie etwa dem neuen Bauvertragsrecht, sowie mit wichtigen politischen Weichenstellungen. Über die weiteren Entwicklungen werden wir Sie auch zukünftig durch unsere Newsletter auf dem Laufenden 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 Immobilien

Inhalt

I. Rechtsprechung	Seite 1
1. Mietrecht	Seite 1
Außerordentliche Kündigung wegen Mietrückstandes – Ist die Kündigungserklärung fristgebunden?	Seite 1
Zahlungsverpflichtung eines Mieters von Gewerbeflächen in einem Einkaufszentrum zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR	Seite 2
Betriebskosten in der Wohnraummiete – Ausschlussfrist für die Einwendung des Mieters bezüglich nicht umlagefähiger Kosten	Seite 3
2. Bau- und Architektenrecht	Seite 4
Haftung des Fachplaners innerhalb einer Leistungskette	Seite 4
Bauhandwerkersicherung bei gemischt genutzten Gebäuden	Seite 5
Bindung an Honorarschlussrechnung bei Mindestsatzunterschreitung	Seite 5
II. Gesetzgebung	Seite 6
Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung	Seite 6
III. Aktuelle Marktentwicklungen	Seite 7
Bulwiengesa-Studie	Seite 7
Bericht aus dem ZIA	Seite 7
IV. BB Aktuell	Seite 7
1. Veranstaltungen	Seite 7
2. Veröffentlichungen	Seite 8
3. Neuzugänge	Seite 8
4. Zusammenarbeit ULI	Seite 8
Hinweise und Impressum	Seite 8

Aktuelle Marktdaten

(Stand: 1. Januar 2017)

Index/Währung	Veränderung seit 1. Januar 2016
DAX: 11.481,06	+ 6,9 %
DIMAX: 103,09	+ 7,0 %
\$1 = EUR 0,95	+ 3,2 %

bulwiengesa-Immobilienindex (1990=100)	Veränderung zu Q4/2016
Q4/2016	
Gesamt: 140,1	+ 4,2 %
Wohnen: 162,0	+ 5,5 %
Gewerbe: 116,0	+ 1,8 %

	12/2016	Veränderung zu 12/2015
Verbraucherpreisindex	108,8	+ 1,7 %
Basiszinssatz: - 0,88 %		

Zinssätze	1. Januar 2017	Vor 1. Januar 2016
EU-Leitzins	0,000 %	0,050 %
EONIA Euro	- 0,356 %	- 0,241 %
Euribor 1 Monat	- 0,368 %	- 0,210 %
Euribor 12 Monate	- 0,083 %	0,058 %

I. Rechtsprechung

1. Mietrecht

Außerordentliche Kündigung wegen Mietrückstandes – Ist die Kündigungserklärung fristgebunden?

Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Juli 2016 – VIII ZR 296/15

Sachverhalt

Die Beklagte mietete im Jahr 2006 Wohnraum und zahlte im Februar und April 2013 die Miete nicht. Die Klägerin mahnte die Beträge mit Schreiben vom 14. August 2013 an. Mit Schreiben vom 3. September 2013 entschuldigte sich die Beklagte, beglich die Mietrückstände aber in der Folgezeit nicht. Am 15. November 2013, demzufolge mehr als ein halbes Jahr nach Fälligkeit der Mieten, erklärte die Klägerin die außerordentliche Kündigung unter Berufung auf § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB liegt ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender Grund unter anderem dann vor, wenn sich der Mieter mit zwei Monatsmieten – wie im streitgegenständlichen Sachverhalt – in Verzug befindet.

In der ersten Instanz wurde der Klage auf Räumung und Herausgabe stattgegeben. Dieses Urteil wurde in der Berufungsinstanz aufgehoben, die Klage abgewiesen. Die Beklagte habe sich zwar mit zwei Monatsmieten in Rückstand befunden, die Kündigung sei aber nach § 314 Abs. 3 BGB unwirksam. Die Klägerin habe die Kündigung entgegen der Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung von dem Kündigungsgrund erklärt. § 314 Abs. 3 BGB sei auch in der Wohnraummiete anwendbar. Einem Vermieter, der trotz Kenntnis des Vorliegens der Kündigungsvoraussetzungen nicht innerhalb angemessener Frist kündigt, sei die

Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist oder aber der sonstigen Beendigung zuzumuten.

Entscheidung

Die Revision hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils auf Räumung und Herausgabe. Der Zeitablauf von mehr als einem halben Jahr zwischen erstmaliger Kündigungsmöglichkeit und Kündigung steht der Wirksamkeit der Kündigung nicht entgegen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ist die Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB auf die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs nicht anwendbar, nach den Maßstäben dieser Bestimmung aber auch rechtsfehlerhaft.

Die Anwendung war bereits rechtsfehlerhaft, da sie darauf hinaus läuft, dass ein für Mieter günstiges Zuwarten unterbleibt, da der Vermieter gehalten ist, zur Vermeidung eigener Nachteile frühestmöglich eine fristlose Kündigung auszusprechen. Darüber hinaus ist § 314 Abs. 3 BGB nach Auffassung des Bundesgerichtshofes auf die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstandes nicht anwendbar. Eine zeitliche Beschränkung sieht die für außerordentliche Kündigung von Mietverhältnissen geltende Vorschrift des § 543 BGB anders als § 314 Abs. 3 BGB nicht vor. Die Spezialvorschrift des § 543 BGB verweise auch nicht auf § 314 Abs. 3 BGB. Darüber hinaus ergebe sich aus den Gesetzesmaterialien zu § 543 BGB und zu § 314 BGB eindeutig, dass die Vorschriften über die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses als abschließende spezielle Regelung konzipiert seien und von der Einfügung einer Bestimmung, wonach die Kündigung in „angemessener Frist“ zu erfolgen habe, bewusst abgesehen wurde. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ist die fristlose Kündigung eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses in den §§ 543, 569 BGB abschließend geregelt, eine Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB ausgeschlossen. Die Kündigung ist daher in der Regel nicht binnen angemessener Frist zu erklären. Nachdem auch keine Anhaltspunkte für eine Verwirkung bzw. für eine Treuwidrigkeit der Kündigung vorlagen, war die Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. b) BGB berechtigt.

Konsequenzen für die Praxis

Aus Vermietersicht ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofes erfreulich, sie führt zu weiterer Rechtssicherheit. Bisher war umstritten, ob die aus dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht stammende Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB ergänzend bei der Kündigung von Mietverhältnissen Anwendung findet, die Kündigung demzufolge binnen angemessener Frist zu erklären ist. Dieser Anwendung hat der BGH nunmehr eindeutig eine Absage erteilt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich das Urteil des Bundesgerichtshofes nur auf eine Kündigung im Wohnraummietrecht bezieht. Es bleibt offen und abzuwarten, ob die Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB auch in der Gewerberaumvermietung ausscheidet, d. h. auch hier nicht binnen angemessener Frist die Kündigung zu erklären ist. Hierfür sprechen gute Argumente.

Praxistipp

Vermieter von Wohn- und Gewerberäumen sollten gleichwohl nach Eintritt der Kündigungsvoraussetzungen wegen Zahlungsrückstandes nicht zu lange mit dem Ausspruch der Kündigung abwarten. In seinem Urteil spricht der BGH an, dass eine Kündigung im Einzelfall wegen Verwirkung oder aus sonstigen Gründen treuwidrig sein kann. Erweckt der Vermieter demzufolge durch das Abwarten oder durch sonstige Umstände bei dem Mieter den Eindruck, dass er wegen des

Zahlungsrückstandes die Kündigung nicht erklären werde, kann diese im Einzelfall doch unwirksam sein. Darüber hinaus gibt es eine weitere Besonderheit zu berücksichtigen: Das Abwarten des Vermieters kann zu einem insolvenzrechtlichen Anfechtungsgrund führen. Bei einer erfolgreichen Anfechtung geleisteter Zahlungen durch den Insolvenzverwalter hätte der Vermieter dann erhaltene Zahlungen zurückzuerstatten. Dies kann zu ganz erheblichen Forderungen führen.



Florian Baumann
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,
München

Zahlungsverpflichtung eines Mieters von Gewerbeflächen in einem Einkaufszentrum zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Mai 2016 – XII ZR 147/14

Sachverhalt

Die Beklagte ist Mieterin von Gewerbeflächen zum Betrieb einer Caf bar in einem Einkaufszentrum. Zeitgleich mit dem Abschluss des Mietvertrages erklärte die Mieterin den Beitritt zu einer noch zu gründenden Werbegemeinschaft für das Einkaufszentrum in der Rechtsform einer GbR. Die Beklagte nahm anschließend an der Gründungsversammlung der Werbegemeinschaft teil und leistete Beiträge zur Werbegemeinschaft.

Mit der Klage begehrte die Vermieterin Zahlung rückständiger Beiträge zur Werbegemeinschaft, nachdem die Mieterin die Mitgliedschaft unter Berufung auf ein Urteil des BGH vom 12. Juli 2006 (XII ZR 39/04) gekündigt hatte. Nach diesem Urteil ist eine formularmäßige Verpflichtung in einem Mietvertrag nach § 307 BGB unwirksam, die einen Mieter zum Beitritt zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR verpflichtet, allerdings hatte die Mieterin den Beitritt vorliegend nicht im Mietvertrag, sondern zeitgleich mit Abschluss des Mietvertrages in gesonderter Vereinbarung erklärt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts kam es in Folge des separat erklärten Beitritts daher auf die Frage an, ob eine Umgehung im Sinne von § 306a BGB vorliegt. Dies würde ebenfalls zur Unwirksamkeit des Beitritts führen. Eine Umgehung wurde verneint, da die Mieterin sich gerade nicht durch eine Formulklausel in einem Mietvertrag „in die Hände eines Dritten begeben habe, der allein über den Beitritt und die gewählte Gesellschaftsform entscheiden könne“. Die Mieterin habe sich vielmehr selbst in Kenntnis der konkreten Gesellschaftsform dafür entschieden, indem sie die Beitrittserklärung unterschrieb. Durch die gesonderte Erklärung sei der Beitritt – auch zu dieser Gesellschaftsform – allein Entscheidung der Mieterin, auch wenn diese am gleichen Tage wie der Mietvertrag unterzeichnet wurde. Unbeachtlich sei auch die bestrittene Behauptung, die Vermieterin schließe beide Verträge ausschließlich nur gemeinsam.

Entscheidung

Die Revision hat die Entscheidung im Ergebnis bestätigt, der BGH hat jedoch offen gelassen, ob bei gesondert erklärtem Beitritt zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR eine Umgehung im

Sinne von § 306a BGB vorliegt. Übt eine Mieterin – wie im Streitgegenständlichen Sachverhalt – gesellschaftsvertragliche Rechte beispielsweise durch Teilnahme an der Gründungsversammlung aus oder leistet sie Beiträge, besteht jedenfalls nach den Grundsätzen über den fehlerhaften Beitritt zu einer Gesellschaft eine Verpflichtung zur Zahlung der Beiträge. Dieser Beitritt kann nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine wirksame Kündigung beseitigt werden. An einer wirksamen Kündigung fehlte es allerdings, da die Kündigung nicht allen anderen Gesellschaftern der Werbegemeinschaft zugegangen ist. Auf die Frage, ob eine Umgehung im Sinne von § 306a BGB vorlag, kam es daher nicht an. Nach den Grundsätzen über den fehlerhaften Beitritt zu einer Gesellschaft sowie mangels wirksamer Kündigung war die Mieterin für den Streitgegenständlichen Zeitraum zur Entrichtung der Beiträge zur Werbegemeinschaft verpflichtet.

Konsequenzen für die Praxis

Aus Sicht der Vermieter und Werbegemeinschaften in der Rechtsform einer GbR ist die Entscheidung zu begrüßen. Die Entscheidung ist sachgerecht und führt zu mehr Rechtssicherheit. Mieter in einem Einkaufszentrum, die bisher Beiträge zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR leisten, können geleistete Beiträge in der Regel nicht zurückfordern und sind in der Regel bis auf Weiteres zur Entrichtung verpflichtet. Diese Verpflichtung kann nur durch eine wirksame Kündigung in Frage gestellt werden, allerdings sind die Anforderungen an eine wirksame Kündigung gegenüber einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR vor allem bei größeren Einkaufszentren nicht zu unterschätzen.

Offen und weiterhin umstritten bleibt, ob bei gesondert (auch zeitgleich) erklärtem, jedoch aus dem Mietvertrag ausgegliedertem Beitritt zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR eine Umgehung im Sinne von § 306a BGB vorliegt und der Beitritt aus diesem Grund unwirksam ist.

Praxistipp

Vermieter und Werbegemeinschaften in der Rechtsform einer GbR können sich über die Entscheidung freuen. Wegen der weiterhin unklaren Rechtslage sind – soweit möglich, d. h. vor allem bei neu zu gründenden Werbegemeinschaften – gleichwohl alternative Gestaltungsmöglichkeiten aus rechtlicher Sicht zu empfehlen. Es sollte aber auch weiterhin genau überlegt werden, ob bei einer bereits bestehenden Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR eine Umstrukturierung im Vergleich zu drohenden Rechtsstreitigkeiten das geringere Übel ist.

Florian Baumann
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München

Betriebskosten in der Wohnraummiete – Ausschlussfrist für die Einwendung des Mieters bezüglich nicht umlagefähiger Kosten

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Mai 2016 – VIII ZR 209/15

Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung des Beklagten. Der Beklagte ist als Eigentümer der Wohnung Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“). Mit Schreiben vom 12. Juli 2012 rechnete der Beklagte die Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2011

ab. Dabei übersandte er den Klägern eine Kopie der Abrechnung der Hausverwaltung seiner WEG. Diese wies neben den im Einzelnen berechneten umlagefähigen Kosten für die Wohnung der Kläger auch Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und eine Instandsetzungsrücklage aus. Die zuletzt genannten Kosten waren dabei ausdrücklich als „nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten“ bezeichnet. Der Beklagte stellte den Klägern dennoch sämtliche in der Abrechnung enthaltene Kosten, also auch die als nicht umlagefähig bezeichneten Gemeinschaftskosten in Rechnung. Aufgrund dieses und weiterer Abrechnungsfehler ergab die Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung zugunsten des Beklagten. Die Kläger beglichen die Nachforderung zunächst und rügten die Abrechnungsfehler erst knapp zwei Jahre später mit Schreiben vom 10. Mai 2014. Der Beklagte verweigerte die Rückzahlung des zu Unrecht erhobenen Betrages unter Berufung auf § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB. Nach diesen Vorschriften können Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nur innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung geltend gemacht werden.

Das Amtsgericht hatte der von den Klägern erhobenen Klage auf Rückzahlung des zu Unrecht erhobenen Betrages stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hin wies das Landgericht die Klage insgesamt ab, weil die Kläger dem Beklagten ihre Einwendungen gegen die Abrechnung nicht innerhalb der Zwölf-Monats-Frist der § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB mitgeteilt hatten.

Entscheidung

Die Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit die Kläger die Rückzahlung des auf die nicht umlagefähigen Gemeinschaftskosten entfallenden Betrages verlangten.

§ 556 Abs. 3 S. 5 BGB bestimmt, dass der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen hat. Nach § 556 Abs. 3 S. 6 BGB kann der Mieter seine Einwendungen nach Ablauf dieser Frist nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Umstritten und höchststrichterlich ungeklärt war dabei bisher die Frage, ob die § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB auch dann Anwendung finden, wenn der Vermieter Kosten auf den Mieter umgelegt hat, die nicht zu den Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. der Betriebskostenverordnung zählen.

Nach Auffassung des BGH ist der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB umfassend zu verstehen und erfasst folglich auch die Einwendung, eine Abrechnung enthalte nicht als Betriebskosten umlagefähige Kosten. Der Einwendungsausschluss des Mieters diene ebenso wie der Nachforderungsausschluss des Vermieters nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB dem Zweck, in absehbarer Zeit Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche zu schaffen. Die damit beabsichtigte Befriedungsfunktion könne nur erreicht werden, wenn der Mieter nach Ablauf der Zwölf-Monats-Frist auch mit der Einwendung ausgeschlossen ist, der Vermieter habe nicht umlegbare Kosten auf ihn umgelegt. Dem Grund der Unrichtigkeit der Abrechnung komme bei Anwendung der § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB keine Bedeutung zu.

Grundsätzlich wären die Kläger also mit ihren Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen gewesen. Dem Beklagten war es allerdings nach Ansicht des BGH „unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben“ (§ 242 BGB) verwehrt, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen. Denn der Beklagte hatte sich in seinem Schreiben an die Kläger auf die Abrechnung der Hausverwaltung seiner WEG bezogen und diese dem Schreiben beigelegt.

In dieser Abrechnung waren die streitgegenständlichen Kosten ausdrücklich als „nicht umlagefähige Gemeinschaftskosten“ bezeichnet. Der Beklagte hatte damit nach Ansicht des BGH schon bei der Abrechnung zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Kosten nicht zustehen. Daran müsse er sich auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen.

Konsequenzen für die Praxis

Mit dem Urteil ist höchstrichterlich entschieden, dass Wohnraummieter sämtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen ihrer Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach deren Zugang bei ihnen geltend machen müssen. Nach Verstreichen dieser Frist ist ein Mieter also grundsätzlich auch mit der Einwendung ausgeschlossen, dass sein Vermieter Kosten auf ihn umgelegt habe, die nach dem Mietvertrag und der Betriebskostenverordnung keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Bei Anwendung der § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB ist es nach Ansicht des BGH unerheblich, welche (inhaltlichen) Fehler die Betriebskostenabrechnung aufweist.

Praxistipp

Wohnraummieter müssen Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen ihrer Vermieter zeitnah, in jedem Fall aber innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnungen geltend machen. Andernfalls haben die Abrechnungen grundsätzlich Bestand, selbst wenn sie gravierende (inhaltliche) Fehler aufweisen. Zu beachten ist jedoch, dass die Zwölf-Monats-Frist nur bei Zugang einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung in Gang gesetzt wird. Dies setzt voraus, dass die Abrechnung so gestaltet ist, dass sie auch ein juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehen kann. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, kommt ein Einwendungsausschluss des Mieters nach § 556 Abs. 3 S. 5, 6 BGB von vornherein nicht in Betracht.



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

2. Bau- und Architektenrecht

Haftung des Fachplaners innerhalb einer Leistungskette

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. Januar 2016 – VII ZR 266/14

Sachverhalt

Ein Fachplaner für Heizung/Lüftung/Sanitär (HLP) nahm einen Generalplaner auf Zahlung ausstehenden Honorars in Anspruch. Bei der Fachplanung legte der Fachplaner einen zu geringen k-Wert zugrunde, sodass die Heizung zu gering dimensioniert war. Dennoch bezahlte der Bauherr den Generalplaner im Oktober 2008 in voller Höhe. Gegenüber dem Fachplaner wandte der Generalplaner im Vergütungsprozess die Mangelhaftigkeit der Leistung ein. Er rechnete mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von ca. EUR 70.000 auf. Des Weiteren erklärte er, dass er die Vergütung des Fachplaners um 50 Prozent mindere. Im Juli 2013 wurde der Bauherr durch den Generalplaner über den Mangel sowie die gerichtlichen Gutachten hierüber informiert.

Der Bauherr hatte seine Ansprüche inzwischen an einen Käufer des Objekts abgetreten. Der Käufer nahm den Generalplaner nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist in Anspruch, sodass der Generalplaner seinen vollen Honoraranspruch erhalten hatte sowie keinerlei Gewährleistungsansprüchen mehr ausgesetzt war. Die Heizung wurde in der Folge nicht erneuert oder auf andere Weise den Anforderungen angepasst.

Das Landgericht sowie das Oberlandesgericht Stuttgart haben der Honorarklage in voller Höhe stattgegeben. Da der Generalplaner von seinem Auftraggeber in voller Höhe bezahlt worden sei und selbst keinerlei Vermögensseinbußen erlitten habe, müsse er auch gegenüber seinem Fachplaner das Honorar in voller Höhe zahlen.

Entscheidung

Die Revision hatte teilweise Erfolg und führte zur teilweisen Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung:

Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass der Generalplaner gegenüber dem Vergütungsanspruch zwar nicht mit einem Schadensersatzanspruch aufrechnen konnte, er konnte jedoch die Vergütung des Generalplaners mindern.

Eine Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch kam nicht in Betracht, da dem Generalplaner kein Schadensersatzanspruch zustand. Da er von dem Bauherrn, d. h. seinem Auftraggeber, nicht auf Mängelbeseitigung oder in anderer Weise in Anspruch genommen wurde, stand dem Generalplaner lediglich ein Freistellungsanspruch und kein auf Zahlung gerichteter Schadensersatzanspruch zu. Der Fachplaner war demnach nur verpflichtet, den Generalplaner von allen Ansprüchen seitens des Auftraggebers freizustellen, jedoch (noch) nicht, ihm in irgendeiner Form eine Geldsumme zu zahlen. Für eine Aufrechnung bedarf es allerdings einer Gleichartigkeit der wechselseitigen Leistungen. Da der auf Zahlung gerichtete Vergütungsanspruch des Fachplaners und der Freistellungsanspruch des Generalplaners jedoch nicht gleichartig sind, konnte die Vergütungsforderung nicht durch Aufrechnung erlöschen.

Der Generalplaner war des Weiteren nach Auffassung des BGH nicht berechtigt, ein Zurückbehaltungsrecht am Vergütungsanspruch geltend zu machen, da im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung die Ansprüche des Auftraggebers gegen den Generalplaner bereits verjährt waren. Selbst wenn der Generalplaner die Einrede der Verjährung gegenüber seinem Auftraggeber noch nicht erhoben hatte, war der Generalplaner jedenfalls im Rahmen seiner Schadensminderungspflicht gemäß § 254 BGB dazu verpflichtet, die Einrede der Verjährung noch zu erheben, falls sein Auftraggeber Forderungen geltend machen sollte. Da durch die eingetretene Verjährung ausgeschlossen war, dass der Generalplaner vom Bauherrn noch in Anspruch genommen würde, steht dem Planer kein Recht zu, die Vergütung wegen etwaiger künftiger Ansprüche zurückzubehalten.

Der BGH ging jedoch davon aus, dass eine Minderung des Honoraranspruchs des Fachplaners sehr wohl möglich war. Zwar gäbe es eine schadensrechtliche Wertung, dass dem Generalplaner dann, wenn er wegen eines Mangels nicht mehr in Anspruch genommen werden kann, keine ihm nicht gebührenden Vorteile zufließen sollen. Auf diese schadensrechtlichen Erwägungen kommt es im Rahmen einer Minderung jedoch nicht an. Im Rahmen der Bewertung der Minderung sind beide Vertragsverhältnisse, d. h. Fachplanervertrag und Generalplanervertrag strikt zu trennen. Wenn der Fachplaner gegenüber dem Generalplaner die Leistungen nicht in der geschuldeten Weise erbringt, erhält er nach den Regelungen der Minderung auch nur eine geminderte Vergütung für seine Schlechtleistung. Es handelt sich um zwei selbständige Schuldverhältnisse.

Fraglich war demnach hier nur noch, ob der Generalplaner dem Fachplaner vor Geltendmachung der Minderung eine Frist zur Nachbesserung hätte setzen müssen. Eine Fristsetzung zur Nachbesserung ist jedoch dann entbehrlich, wenn der Auftraggeber sein Interesse an der Nacherfüllung verloren hat, da der vertraglich vorgesehene Zweck nicht mehr erreicht werden kann. Wenn sich der Planungsmangel bereits im Bauwerk konkretisiert hat, führt eine Nachbesserung, d. h. eine erneute Planung, nicht mehr zu dem geschuldeten Erfolg. Somit musste hier vor Geltendmachung der Minderung keine Frist zur Nachbesserung gesetzt werden.

Praxistipp

Mängelansprüche innerhalb einer solchen Leistungskette, sei es bei Planungs- aber auch anderen Bauverträgen bedürfen einer genauen Prüfung der wechselseitigen Ansprüche. Eine schematische Lösung, dass der Subunternehmer nicht in Anspruch genommen werden kann, wenn der Hauptunternehmer nicht in Anspruch genommen wird, gibt es nach der BGH-Rechtsprechung nicht. Die verschiedenen Anspruchsgrundlagen sind genauestens zu prüfen und zu differenzieren. Für die Praxis ebenfalls wichtig ist die weitere Klarstellung des Bundesgerichtshofes, dass gegebenenfalls nur ein Freistellungsanspruch besteht, wenn Mängelansprüche selbst noch nicht erfüllt wurden. Hier kann eine Aufrechnung ins Leere gehen.

Bauhandwerkersicherung bei gemischt genutzten Gebäuden

Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. März 2016 – VII ZR 214/15

Sachverhalt

Die Klägerin nahm den von BEITEN BURKHARDT begleiteten Beklagten auf Stellung einer Sicherheit gemäß § 648 a Abs. 1 Satz 1 BGB in Anspruch. Die Klägerin hatte mit dem Beklagten aus steuerlichen Gründen zwei Verträge über die Baubetreuung einer Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahme am Einfamilienhaus des Beklagten geschlossen. Der Beklagte ließ den überwiegenden Teil des Hauses zu eigenen Wohnzwecken renovieren. Im Souterrain ließ der Beklagte Räumlichkeiten zum Betrieb seines Steuerberaterbüros einrichten. Der Beklagte berief sich darauf, dass er nach § 648 a Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BGB nicht zur Stellung einer Bauhandwerkersicherung verpflichtet sei, wonach eine natürliche Person, die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lässt, keine Sicherheit zu stellen hat. Das Landgericht Duisburg sowie das Oberlandesgericht Düsseldorf gaben der Klage statt, da sie der Auffassung waren, dass die Ausnahmeregelung nicht anwendbar sei. Es handele sich nicht mehr um ein Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung, sondern um ein Einfamilienhaus mit teilweise gewerblich genutzter Fläche. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf komme es weder darauf an, ob der Wohnraum flächenmäßig größer als die Kanzlei sei, noch auf die Relation der für die beiden Bereiche aufgewandten Umbaukosten.

Entscheidung

Die Revision hatte mit den von Beginn an durch den Beklagten vortragenen Argumenten Erfolg. Der Klägerin stand kein Anspruch auf Stellung einer Sicherheit zu, da die Leistungen zum Zwecke der Instandsetzung eines Einfamilienhauses erbracht wurden. Der BGH stellt auf den allgemeinen Sprachgebrauch ab. Danach ist ein Einfamilienhaus ein Haus, mit dem in erster Linie der Wohnbedarf einer Familie gedeckt wird. Der Zweck der Vorschrift erfordere es nicht, den Anwendungsbereich so einzuschränken, dass nur solche Einfamilienhäuser von der Vorschrift umfasst sind, die ausschließlich Wohn-

zwecken dienen. Durch die Vorschrift sollen private Bauherren privilegiert werden, die Bauleistungen zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs ausführen lassen. Dies sei nach der Gesetzesbegründung dadurch gerechtfertigt, dass im Hinblick auf die unbegrenzte persönliche Haftung des Bestellers und dessen im Regelfall solide Finanzierung das Ausfallrisiko als verhältnismäßig gering eingestuft wird. Diese Erwägungen sind ebenso auf private Bauherren anzuwenden, die Häuser errichten, die auch untergeordneten anderen Zwecken dienen. Maßgeblich ist allein, ob das Gebäude in einer Gesamtwürdigung noch als Einfamilienhaus angesehen werden kann. Untergeordnete Nutzungsmöglichkeiten bleiben dabei außer Betracht.

Praxistipp

Die Entscheidung enthält eine wichtige Klarstellung im Hinblick auf die Regelungen, wann ein Einfamilienhaus vorliegt oder nicht und damit, wann eine Bauhandwerkersicherung gestellt werden muss. Bauunternehmen, die für private Bauherren tätig werden, sollten sich darauf einstellen, dass Bauhandwerkersicherheiten im Regelfall nicht verlangt werden können. Dies gilt auch, wenn das Objekt untergeordneten anderen Zwecken dienen kann.

Bindung an Honorarschlussrechnung bei Mindestsatzunterschreitung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. November 2015 – VII ZR 151/13

Sachverhalt

Ein Architekt vereinbarte mit dem Bauherrn für den Abriss und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR 60.000. Etwa ein Jahr nach Stellung der Schlussrechnung und Bezahlung derselben durch den Bauherrn stellte der Architekt erneut eine Schlussrechnung in Höhe von weiteren zunächst knapp EUR 59.000. Er berief sich dabei auf das Mindestsatzhonorar nach Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Im Prozess erhöhte sich die Klageforderung nach einer Neuberechnung auf etwas über EUR 62.000. Nachdem das Landgericht Frankfurt der Klage in Höhe von EUR 34.000 stattgegeben hatte, wies das Oberlandesgericht Frankfurt die Klage vollständig ab, da der Architekt nach Treu und Glauben nach Ablauf dieses Zeitraumes daran gehindert sei, von seiner ursprünglich gestellten Schlussrechnung abzuweichen.

Entscheidung

Die Revision des Architekten hatte Erfolg. Die Klage wurde zur neuen Verhandlung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Bei der HOAI handelt es sich um zwingendes Preisrecht. Den Parteien ist es demnach nicht gestattet, ein von den Vorschriften der HOAI abweichendes Honorar festzulegen, insbesondere nicht, ein Honorar zu vereinbaren, das die Mindestsätze nach der HOAI unterschreitet.

Der BGH führt aus, dass ein Architekt durch Stellung der Schlussrechnung an sein Honorar gebunden sein könne. Voraussetzung hierfür sei jedoch, dass der Auftraggeber auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte und er sich im berechtigten Vertrauen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise so eingerichtet habe, dass ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden könne. Allein die Bezahlung der Schlussrechnung sei keine Maßnahme, mit der sich der Auftraggeber in schutzwürdiger Weise auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung einrichte. Auch der Zeitraum zwischen der Erteilung und dem Ausgleich der Honorar-

rechnung des Architekten und der erstmaligen Geltendmachung eines weitergehenden Honorars auf Grundlage der Mindestsätze der HOAI mache die Zahlung zwischen Pauschalhonorar und den Mindestsätzen der Honorarordnung nicht unzumutbar. Der Auftraggeber müsse sich durch vorgenommene oder unterlassene Maßnahmen darauf eingerichtet haben, dass keine weiteren Forderungen erhoben werden. Eine Unzumutbarkeit sei erst gegeben, wenn die Nachforderung des Architekten unter Berücksichtigung des Einzelfalls eine besondere Härte für den Auftraggeber darstelle. Diese Voraussetzungen lagen nicht vor. Da der Architekt demnach nicht an seine Schlussrechnung gebunden war, konnte er die Mindestsätze der HOAI nachträglich fordern.

Praxistipp

Die Entscheidung bestätigt die strenge Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Verbindlichkeit der Mindestsätze nach der HOAI. Nur in besonderen Ausnahmefällen kann es einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen, wenn der Architekt ein höheres – nach der HOAI berechnetes Honorar – abrechnen will als ihm nach dem vertraglich vereinbarten Pauschalhonorar zusteht. Die Vereinbarung eines Pauschalhonorars ist daher mit erheblichen Risiken verbunden. Auftraggeber sollten sich bewusst sein, dass bei Vereinbarungen niedriger Pauschalhonorare eine Nachforderung des Architekten möglich ist und diese Nachforderung gegebenenfalls in ihre Kostenkalkulationen mit einbeziehen.



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

II. Gesetzgebung

Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Es liegt ein Gesetzentwurf der Bundesregierung vor, ein spezielles Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu verankern. Im Juni 2016 hat es bereits eine Erstberatung des Gesetzentwurfes im Bundestag mit Anhörung von Sachverständigen gegeben. Es ist zu erwarten, dass dieses neue Bauvertragsrecht alsbald in Kraft tritt. Über die endgültigen Regelungen werden wir Sie im Einzelnen im Rahmen dieses Newsletters in Zukunft informieren. Vorab sollen die wesentlichen Regelungsbereiche des geplanten Gesetzes vorgestellt werden:

Haftung des Verkäufers von Bauprodukten

Da es nach der bisherigen Rechtslage für den Bauunternehmer schwierig ist, gegenüber dem Baustofflieferanten die Kosten von Aus- und Einbau des mangelhaften Produktes ersetzt zu verlangen, werden die Regelungen der §§ 445a ff. BGB angepasst. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Verkäufer auch diese Kosten übernehmen muss. Durch eine Änderung der Verjährungsregelung soll zudem sichergestellt werden, dass dieser Rückgriff in unverjährter Zeit möglich bleibt. Auch die Haftung in einer Lieferkette soll nach den neuen Vorschriften erleichtert werden.

Abschlagszahlungen

Nach dem bisherigen Recht sind Abschlagszahlungen lediglich für in sich abgeschlossene Teile einer Werkleistung vorgesehen. Die neue gesetzliche Regelung in § 632a BGB sieht vor, dass Abschlagszahlungen in Höhe des Wertes der vom Bauunternehmer erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen gefordert werden können.

Abnahme der Leistungen

Es soll eine Regelung eingeführt werden, wonach das Werk auch dann als abgenommen gilt, wenn der Bauunternehmer dem Auftraggeber nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Auftraggeber die Abnahme nicht unter Angabe der Mängel verweigert hat.

Kündigung aus wichtigem Grund

Im neuen § 648a BGB soll das bislang bereits richterrechtlich anerkannte außerordentliche Kündigungsrecht für den Werkvertrag kodifiziert werden. Ausdrücklich sollen Teilkündigungen zugelassen werden. Nach Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt.

Einführung eines Abschnitts zum Bauvertrag

Der Bauvertrag wird nunmehr im BGB in einem eigenem Abschnitt behandelt. Die neuen Regelungen sollen sich in den §§ 650a ff. finden.

Unter anderem wird nun ein ausdrückliches Anordnungsrecht für Änderungen des Auftraggebers geregelt. Die Regelungen werden sich voraussichtlich von den Regelungen des § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B unterscheiden. Der Bauunternehmer kann die angeordneten Leistungen nur ablehnen, wenn sie für ihn unzumutbar sind. Die Mehrkosten können vom Bauunternehmer nach den tatsächlichen Kosten zzgl. allgemeiner Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ermittelt werden, wobei auf die gemeinsam hinterlegte Urkalkulation zurückgegriffen werden kann.

Kündigungen des Bauvertrages haben nach dem Entwurf des neuen Vertragsrechts immer in Schriftform zu erfolgen.

Verbraucherbauvertrag

Zudem werden neue Regelungen zum Verbraucherschutz im Rahmen eines Bauvertrages eingeführt. Das Gesetz wird verbindliche Mindestangaben im Vertragstext des Bauvertrages festlegen. Darüber hinaus soll dem Verbraucher ein Widerrufsrecht eingeräumt werden, soweit der Vertrag nicht notariell beurkundet wird. Abschlagsrechnungen dürfen insgesamt einen Betrag von 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung nicht überschreiten. Zudem ist dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Die Sicherheiten können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers geleistet werden.

Architekten und Ingenieurvertrag

In den neuen § 650o ff. BGB sollen Architekten- und Ingenieurverträge gesondert geregelt werden. Die Regelungen sind bislang eher wenig aussagekräftig. Definiert wird lediglich, die Verpflichtung des Architekten oder Ingenieurs, die Leistung zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Soweit die Planungs- und Überwachungsziele noch nicht feststehen, muss der Architekt oder Ingenieur zunächst eine Planungsgrundlage zur

Ermittlung dieser Ziele erstellen. Dem Auftraggeber soll ein Sonderkündigungsrecht nach Vorlage dieser Planungsgrundlage eingeräumt werden. Kündigt der Auftraggeber erhält der Architekt nur die Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen.

Über die weiteren Entwicklungen im Gesetzgebungsverfahren werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Thomas Herten, LL.M.
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Düsseldorf

III. Aktuelle Marktentwicklungen

Bulwiengesa-Studie

BEITEN BURKHARDT hat bei der bulwiengesa AG auch im Jahr 2016 „Die 5 % Studie – Wo investieren sich noch lohnt“ in Auftrag gegeben. In dieser Studie stehen – anders als bei vergleichbaren Studien – die Ertragsmöglichkeiten, gestützt auf eine Analyse der internen Verzinsung, im Fokus. Die Studie gibt einen interessanten Einblick in die derzeitige Marktlage und erleichtert die Prüfung der Renditechancen sowie der Entwicklung einer Anlagestrategie.

Gerne stellen wir Ihnen die Studie auf Anfrage zur Verfügung.

Bericht aus dem ZIA

Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) ist mit folgenden aktuellen Themen intensiv befasst:

Das Bundeskabinett hat die Novelle des BauGB, insbesondere die Einführung des neuen Gebietstypen „Urbanes Gebiet“, und Ergänzungen der TA-Lärm beschlossen. Die Novelle des BauGB erlaubt eine effizientere Bebauungskombination aus Wohn- und Nichtwohngebäuden und schafft neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung. Die Zustimmung des Bundestags gilt als sicher.

Das Bundeskabinett hat den Klimaschutzplan 2050 beschlossen. Der Plan enthält erstmals Klimaziele für einzelne Wirtschaftszweige und gibt so eine konkrete Orientierung für strategische Entscheidungen in den nächsten Jahren. In Reaktion auf den von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzplan 2050, der eine kurzfristig hinzugefügte zusätzliche Mehrbelastung für den Gebäudesektor in Deutschland enthält, sehen die großen Verbände der deutschen Immobilienwirtschaft, auch der ZIA, vorerst keine Grundlage mehr für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Bundesregierung im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Baden-Württemberg und Hessen wollen eine Initiative zur Nachbesserung der Umsetzung der im März 2016 in Kraft getretenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Bundesrat starten.

Die Länderfinanzminister wollen bis Mitte November Vorschläge machen, wie Share-Deals bei Immobilientransaktionen – aus ihrer Sicht „millionenschwere Steuertricksereien“ – bekämpft werden können. Das beschloss die Finanzministerkonferenz auf Initiative von Hessens Finanzminister Thomas Schäfer (CDU). Wie eine Alternative zur jetzigen Rechtslage aussehen könnte, ist dabei völlig offen.

Die Mietrechtsreform 2016 „2. Mietrechtsnovellierungsgesetz“ ist über das Entwurfsstadium nicht hinaus gekommen und ist von der Koalition erst einmal auf Eis gelegt worden. Der Entwurf sah vor, die Zahlenbasis zur Erstellung eines Mietspiegels auf acht Jahre

auszuweiten und den qualifizierten Mietspiegel vor Gericht gleichrangig mit einem gerichtlichen Sachverständigengutachten zu behandeln. Nach einer Modernisierung sollen nur noch acht Prozent der anfallenden Modernisierungskosten auf die Mieter umlegbar sein. Nach derzeitiger Rechtslage sind dies elf Prozent. Es sollte des Weiteren eine Kappungsgrenze bei Modernisierungskosten eingeführt werden. Die umlegbaren Kosten sollten auf EUR 3,00 pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren begrenzt werden.

IV. BB Aktuell

1. Veranstaltungen

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

Vom 4. bis 6. Oktober 2016 fand die Immobilienmesse EXPO REAL in München statt. Die Stadt Frankfurt am Main präsentierte sich bereits zum 17. Mal gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen. BEITEN BURKHARDT war mit über 20 Rechtsanwälten und Rechtsanwältinnen zum 4. Mal als Partnerunternehmen auf dem Gemeinschaftsstand der Stadt Frankfurt am Main vertreten und war erstmalig Eventpartner des traditionellen Festes der Landeshauptstadt München am zweiten Messetag.

Seminar Dauerbrenner des Asset Managements: Die Schriftform

Am 13. Oktober 2016 fand in Frankfurt das Seminar „Dauerbrenner des Asset Managements: Die Schriftform statt.“ Als Referent konnte BEITEN BURKHARDT Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, gewinnen, der über relevante Rechtsfragen und aktuelle Themen informierte.

Praxisseminar Gewerberaummietrecht

Bereits zum 6. Mal fand am 24. November 2016 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 wird auch am Düsseldorfer Standort stattfinden und ist für Mai 2017 geplant.

Real Estate Forum Rhein-Main

Am 24. November 2016 fand das von der Feldhoff & Cie. GmbH organisierte Real Estate Forum Rhein-Main im Sofitel Frankfurt Opera statt, bei dem BEITEN BURKHARDT bereits zum 4. Mal als Initiator vertreten war. Schwerpunkt der diesjährigen Veranstaltung waren die Themen „Brennpunkt Wohnungsmarkt: Wie geht die Region mit dem Wachstum um?“ sowie „Der Büro- und Investmentmarkt Frankfurt“; letzteres wurde von Klaus Beine in einer Paneldiskussion moderiert. Anschließend konnten die Teilnehmer in der Bar „The Parlour“ in exklusiver und entspannter Atmosphäre den Abend ausklingen lassen.

Mietrechtliches Seminar in München am 6. Juli 2017

Am 6. Juli 2017 wird in München ein mietrechtliches Seminar stattfinden. Als Referenten konnten wir hierfür erneut Herrn Dr. Peter Günther, Richter am Bundesgerichtshof, gewinnen. Weitere Details zu der Veranstaltung werden rechtzeitig bekannt gegeben.

2. Veröffentlichungen

Florian Baumann:

Anmerkung zum Urteil des BGH vom 11. Mai 2016 - XII ZR 147/14 (Werbegemeinschaft im Einkaufszentrum: Folgen unwirksamen Beitritts zu GbR), in: NZM 2016, 683

Florian Baumann:

Beitrag zum Urteil des LG Trier vom 11. April 2016 – 4 O 145/15 (Makler muss Verkäuferangaben nur im Ausnahmefall prüfen), in: Immobilienzeitung 41/2016, S. 16

3. Neuzugänge

BEITEN BURKHARDT verstärkt ihre immobilienwirtschaftliche Praxis am Standort Frankfurt am Main mit Dr. Daniel Fischer und Patrick Sahn. Dr. Daniel Fischer, derzeit Equity Partner bei Schmidt, von der Osten & Huber in Essen, stößt zum April diesen Jahres als Salary Partner zu BEITEN BURKHARDT. Patrick Sahn wechselte bereits am 1. November 2016.

Dr. Daniel Fischer ist seit 2005 bei Schmidt, von der Osten & Huber in Essen tätig. Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt vornehmlich im Bereich Öffentliches Bau- und Planungsrecht. Darüber hinaus berät Herr Dr. Fischer seine Mandanten im privaten Immobilienrecht, insbesondere im gewerblichen Mietrecht, im Bau- und Architektenrecht sowie im Wirtschaftsverwaltungs- und Vergaberecht. Bei BEITEN BURKHARDT wird Herr Dr. Fischer das Team um Partner Klaus Beine verstärken und die enge Zusammenarbeit mit dem Bereich Öffentliches Recht um Dr. Hans von Gehlen weiter intensivieren.

Patrick Sahn, LL.M. (Austin) war bei LLR Legerlotz Laschet Rechtsanwälte in Köln tätig, bevor er sich im Frühjahr letzten Jahres in eigener Kanzlei in Frankfurt am Main selbständig machte. Patrick Sahn ist ebenfalls Fachanwalt für Verwaltungsrecht und ergänzt das Team um Partner Klaus Beine gleichfalls schwerpunktmäßig im Bereich Öffentliches Baurecht. Darüber hinaus hat Herr Sahn im letzten Jahr seine notarielle Fachprüfung erfolgreich abgelegt und wird das am Frankfurter Standort etablierte Notariat in dieser Funktion stärken.

4. Zusammenarbeit ULI

BEITEN BURKHARDT erweitert ihre Mitgliedschaft im Urban Land Institut. Im Jahr 1936 in Washington D.C. als gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation gegründet, ist das Urban Land Institut nach eigenen Angaben heute das weltweit führende multidisziplinäre Immobilienforum. Es hat sich die zukunftsorientierte und verantwortungsvolle Gestaltung und Nutzung städtischer Räume zum Ziel gesetzt. Mitglieder des Urban Land Instituts besetzen vielfach Führungspositionen der Immobilienwirtschaft in insgesamt 82 Ländern. ULI ermöglicht die Vernetzung und den Austausch dieser Experten. Diesen Mehrwert wird Beiten Burkhardt durch ihre Teilnahme am Urban Land Institut im Rahmen der nunmehr bestehenden Firmenmitgliedschaft nutzen und das bereits bestehende Netzwerk um wichtige Kontakte im Immobiliensektor erweitern.

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 Christine.Gerlach@bblaw.com) oder sonst gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.
Alle Rechte vorbehalten 2017.

Impressum

Herausgeber:

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

Weitere Informationen (Impressumsangaben) unter:
www.beitenburkhardt.com/impressum

Redaktion (verantwortlich)

Thomas Herten

Ihre Ansprechpartner

Berlin • Kurfürstenstraße 72-74 • 10787 Berlin
Dr. Klaus Kemen, Rechtsanwalt
Tel.: +49 30 26471-133 • Klaus.Kemen@bblaw.com

Düsseldorf • Cecilienallee 7 • 40474 Düsseldorf
Thomas Herten, Rechtsanwalt
Tel.: +49 211 518989-0 • 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

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



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



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

WWW.BEITENBURKHARDT.COM