

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser,

wenn Sie diesen Newsletter in den Händen halten, hat die Bundestagswahl gerade stattgefunden. Die neue Bundesregierung wird – unabhängig von ihrer parteipolitischen Zusammensetzung – auch die Immobilienwirtschaft beeinflussen. Spannende Zukunftsthemen wie Energieeffizienz und Digitalisierung stehen auf der Agenda. Und auch die Reformen der Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer werden sicherlich wieder diskutiert. Selbstverständlich werden wir Sie an dieser Stelle auch in Zukunft über neue Gesetzesvorhaben auf dem Laufenden halten.

Wie bereits in den vergangenen Jahren werden wir auch bei der kurz bevorstehenden EXPO Real in München vertreten sein und freuen uns aktuelle Themen mit Ihnen dort zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Beine
Leiter der Praxisgruppe Immobilien

Inhalt

I. Rechtsprechung	Seite 1
1. Mietrecht	Seite 1
Kauf bricht nicht Miete – Kein Eintritt des Erwerbers in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht	Seite 1
Eigenbedarfskündigung durch GbR und Rechtsfolgen bei Verstoß gegen Anbietspflicht	Seite 2
2. Bau- und Architektenrecht	Seite 3
Keine Gewährleistungsansprüche vor Abnahme	Seite 3
3. Öffentliches Recht	Seite 4
Fehler bei Angaben zu umweltbezogenen Informationen als „Ewigkeitsmangel“ eines Bebauungsplans?	Seite 4
4. Maklerrecht	Seite 5
Wettbewerbswidrigkeit von Immobilienanzeigen bei Fehlen von Pflichtangaben nach § 16a EnEV	Seite 5
II. Aktuelle Marktentwicklungen	Seite 6
Bericht aus dem ZIA	Seite 6
III. BB Aktuell	Seite 7
1. Veranstaltungen	Seite 7
2. Veröffentlichungen	Seite 7
3. Neuzugänge	Seite 7
Hinweise und Impressum	Seite 8

Aktuelle Marktdaten

(Stand: 1. September 2017)

Index/Währung	Veränderung seit 1. September 2016	
DAX: 12.142,64	+ 14,3 %	
DIMAX: 114,92	- 0,5 %	
\$1 = EUR 0,84	- 5,6 %	
bulwiengesa-Immobilienindex (1990=100)	Veränderung zu Q1/2016	
Q1/2017	Veränderung zu Q1/2016	
Gesamt: 142,1	+ 4,2 %	
Wohnen: 175,0	+ 5,5 %	
Gewerbe: 118,0	+ 1,8 %	
	08/2017	Veränderung zu 08/2015
Verbraucherpreisindex	109,5	+ 1,8 %
Basiszinssatz: - 0,88 %		
Zinssätze	1. September 2017	1. September 2016
EU-Leitzins	0,000 %	0,000 %
EONIA Euro	- 0,357 %	-0,338 %
Euribor 1 Monat	- 0,373 %	-0,372 %
Euribor 12 Monate	- 0,161 %	0,051 %

I. Rechtsprechung

1. Mietrecht

Kauf bricht nicht Miete – Kein Eintritt des Erwerbers in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht

Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Oktober 2016 – XII ZR 9/15

Sachverhalt

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin von Geschäftsräumen auf Grundlage eines Mietvertrages vom 10. Dezember 1997. Der Grundbesitz und somit der Mietgegenstand der Beklagten wurde von dem ursprünglichen Vermieter zwischenzeitlich mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2003 an einen Dritten und von diesem Dritten mit notariellem Kaufvertrag vom 25. Juni 2008 an die Klägerin veräußert. Zu Gunsten der Beklagten war in § 1 Abs. 4 des im Jahr 1997 geschlossenen Mietvertrages ein Ankaufsrecht für den Mietgegenstand und eine Verpflichtung des Vermieters zur Übertragung auf Rechtsnachfolger vereinbart. Das Ankaufsrecht wurde im Grundbuch nicht dinglich gesichert. Der ursprüngliche Vermieter hat das Ankaufsrecht im notariellen Kaufvertrag vom 9. Dezember 2003 an den Rechtsvorgänger der Klägerin ausdrücklich übertragen. Der notarielle Kaufvertrag der Klägerin enthielt hierzu keine Regelung. Die Klägerin beehrte die Feststellung, dass sie aus dem in § 1 Abs. 4 vereinbarten Ankaufsrecht nicht verpflichtet sei.

In der ersten Instanz wurde die Klage abgewiesen. Dieses Urteil wurde in der Berufungsinstanz aufgehoben, der Klage stattgegeben. Die Beklagte sei nicht an das Ankaufsrecht gebunden. Da das Ankaufsrecht im Grundbuch nicht dinglich gesichert wurde, komme ein Übergang auf die Klägerin nur über § 566 BGB in Betracht. Dessen Voraussetzungen seien jedoch nicht erfüllt. § 566 BGB erfasse nur solche Rechte und Pflichten,

die als mietrechtlich zu qualifizieren seien oder in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden. Diese Voraussetzungen lagen nach Auffassung des Berufungsgerichtes nicht vor. Gegen diese Entscheidung hat die Beklagte Revision erhoben.

Entscheidung

Die Revision war unbegründet, der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichtes bestätigt.

Der Erwerber einer vermieteten Immobilie tritt nach § 566 Abs. 1 BGB an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes werden von § 566 BGB allerdings nur solche Rechte und Pflichten erfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. In außerhalb des Mietverhältnisses liegende Rechte und Pflichten tritt der Erwerber nicht ein, selbst wenn diese schriftlich im Mietvertrag geregelt sein sollten.

§ 566 Abs. 1 BGB ist zudem als Ausnahme des schuldrechtlichen Grundsatzes, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen, restriktiv auszulegen. Der Mieter soll in erster Linie davor geschützt werden, den Mietbesitz durch Veräußerung zu verlieren. Daraus folgt, dass das Bestandsinteresse des Mieters eine Überleitung anderer als mietrechtlicher Vereinbarungen auf den Erwerber nicht erfordert. Es soll nur der Besitz beziehungsweise die Möglichkeit des Gebrauchs der Mietsache geschützt werden sowie die hiermit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen. Mit der Norm soll indes kein über diesen Schutz hinausgehender Vermögensschutz gewährt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist das Ankaufsrecht nach Auffassung des Bundesgerichtshofes nicht als von § 566 Abs. 1 BGB erfasst anzusehen. Das Ankaufsrecht kann nicht als mietrechtlich qualifiziert werden, vielmehr stellt es als kaufrechtliche Regelung ein Aliud zur Miete dar. Es bezweckt nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses, sondern soll dieses durch den Abschluss eines Kaufvertrages ersetzen. Auch ein untrennbarer Zusammenhang des Ankaufsrechtes mit dem Mietvertrag ist zu verneinen. Es kommt dabei nicht darauf an, was die ursprünglichen Mietvertragsparteien als rechtlich untrennbar vereinbaren wollten, vielmehr ist eine objektive Betrachtung entscheidend. Bei dem Ankaufsrecht fehlt ein solch objektiv materieller Zusammenhang. Das Ankaufsrecht hat keinen unmittelbaren Bezug zum Mietverhältnis, vielmehr schließen sich der Ankauf und das Mietverhältnis gegenseitig aus.

Konsequenzen für die Praxis

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist in höchstem Maße praxisrelevant. Im Falle der Veräußerung des Grundbesitzes besteht die Gefahr, dass im Mietvertrag schriftlich niedergelegte Vereinbarungen nicht als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder objektiv (!) nicht in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Auf die subjektive Vorstellung der Parteien kommt es dabei nicht an. Ohne gesonderte vertragliche Übertragung besteht somit für den Veräußerer unter anderem die Gefahr, dass er sich Ansprüchen seines vormaligen Mieters ausgesetzt sieht. Für den Erwerber besteht

das Risiko, dass er sich nicht auf in dem Mietvertrag stehende, ihn begünstigende Regelungen berufen kann. In Betracht kommt dies beispielsweise für einen dem Mieter gewährten Baukostenzuschuss, der als darlehensvertraglich zu qualifizieren sein kann. Dieser wäre bei Verneinung der Anwendbarkeit des § 566 Abs. 1 BGB dann ohne gesonderte Vereinbarung nicht an den Erwerber, sondern an den vormaligen Vermieter zu leisten.

Praxistipp

Veräußerer und Erwerber von Mieträumen sollten sicherstellen, dass sämtliche in den Mietverträgen enthaltenen Rechte und Pflichten auf den Erwerber übergehen. Wegen der Entscheidung des Bundesgerichtshofes sollte dabei nicht auf die Regelung des § 566 Abs. 1 BGB vertraut werden, vielmehr eine gesonderte Übertragung im notariellen Kaufvertrag erfolgen. Essentiell ist dabei, dass der Mietvertrag mit dem Mieter eine Regelung enthält, nach der eine solche Übertragung auf einen Dritten auch zulässig ist.



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

Eigenbedarfskündigung durch GbR und Rechtsfolgen bei Verstoß gegen Anbietspflicht

Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Dezember 2016, VIII ZR 232/15

Sachverhalt

Die Mieter hatten im Jahr 1985 vom Rechtsvorgänger der Vermieterin eine 166 m² große Fünfstückerwohnung in München gemietet. Die Vermieterin ist eine im Jahr 1991 gegründete, aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die den Grundbesitz, auf dem sich die streitige Wohnung befindet, erworben hat und in das Mietverhältnis eingetreten ist (§ 566 BGB). Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht der Zweck der Gesellschaft in der „Instandsetzung, Modernisierung und dem Ausbau des Anwesens, dessen Vermietung sowie nach Möglichkeit der Aufteilung in Wohnungseigentum“. Im Jahr 1994 begann die GbR mit der Sanierung des Anwesens und der Aufteilung der Wohnungen, wobei einige verkauft wurden. Die Wohnung der Mieter ist die letzte Wohnung, die noch nicht saniert ist. Im September 2013 kündigte die GbR als Vermieterin das Mietverhältnis und begründete dies mit Eigenbedarf der Tochter eines der Gesellschafter. Gegen diese Kündigung wehrten sich die Mieter. Das Amtsgericht hat die Klage auf Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnung abgewiesen. Auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sei die Kündigung der Klägerin wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam, weil die Klägerin treuwidrig versäumt habe, den Beklagten eine seit April 2014 leerstehende 76 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens anzubieten. Die Berufung der Klägerin war ebenfalls ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, mit Rücksicht auf den unter anderem in § 573 Abs. 2

Nr. 2 BGB vorgesehenen Bestands- und Verdrängungsschutz des Mieters dürfe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts einen Wohnraummietvertrag nicht wegen Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen kündigen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Räumungs- und Herausgabebegehren weiter.

Entscheidung

Der BGH hat entschieden, dass der – seinem Wortlaut nach auf natürliche Personen zugeschnittene – Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in den Fällen entsprechend anzuwenden ist, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auftritt. Der BGH hat damit seine bisherige Rechtsprechung, wonach einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ein Eigenbedarf eines Gesellschafters oder deren Angehörigen zuzurechnen ist, im Ergebnis bestätigt.

Geändert hat der BGH allerdings seine Rechtsprechung zur Anbietspflicht des Vermieters. Der wegen Eigenbedarf kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet.

Diese Pflicht bestätigt der BGH in seiner neuen Entscheidung noch einmal. Jedoch soll eine Verletzung dieser Verpflichtung nicht mehr zur Folge haben, dass eine ursprünglich berechtigte Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Der BGH hat seine Rechtsprechung zu den Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Verpflichtung, dem Mieter freie Alternativwohnungen anzubieten, somit geändert. Bisher führte ein Verstoß gegen die Anbietspflicht zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung.

Der Mieter sei nur so zu stellen, wie wenn der Vermieter der Verpflichtung nachgekommen wäre. Das wäre dann gegebenenfalls ein Umzug im Haus bzw. in der Wohnanlage gewesen. Nur die zusätzlichen Kosten, also für den Umzug in ein anderes Gebäude, eventuelle Maklerkosten, höhere Fahrtkosten zur Arbeit oder eine Mietdifferenz kann der Mieter als Schadensersatz verlangen.

Konsequenzen für die Praxis

Der BGH hat die Rechte von Gesellschaften bürgerlichen Rechts gestärkt, indem er ihnen im Fall eines Eigenbedarfs ein Kündigungsrecht zugesteht. Die Kündigung bleibt auch dann wirksam, wenn dem Mieter keine vergleichbare andere Wohnung angeboten wird und die Gesellschaft somit ihrer Anbietspflichtung nicht nachkommt. Nach seiner früheren Rechtsprechung führte dies zur Unwirksamkeit, nun kann ein Mieter Schadensersatz für Makler- und Umzugskosten verlangen.

Praxistipp

Vermieter in Form einer GbR können sich über die Entscheidung grundsätzlich freuen. Sie wissen nun, dass eine Grundstücksgesellschaft in Form einer GbR - anders als etwa bei einer GmbH - eine Eigenbedarfskündigung aussprechen kann. Dies mag bei Vermietungsobjekten ein Argument für die Wahl der GbR als Rechtsform

sein. Kommt der Vermieter allerdings seiner Anbietspflichtung nicht nach, kann dies Kosten auslösen.

Zu beachten ist, dass das Urteil sich auf GbRs bezieht. Für eine OHG ist die Eigenbedarfskündigung nach der Rechtsprechung des BGH ausgeschlossen.



Anja Fischer,
Rechtsanwältin,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München

2. Bau- und Architektenrecht

Keine Gewährleistungsansprüche vor Abnahme

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. Januar 2017 – VII ZR 301/13

Sachverhalt

Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit der Durchführung von Fassadenarbeiten an unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Unter anderem waren bestimmte Fassadenanstriche durch den Auftragnehmer vorzunehmen. Eine Abnahme der Leistungen erfolgte nicht. Der Auftraggeber rügte die Verwendung eines falschen Materials zum Anstrich und setzte eine Frist zur Mängelbeseitigung. Der Auftragnehmer und spätere Beklagte lehnte eine Mängelbeseitigung ab. In einem daraufhin vom Auftraggeber eingeleiteten selbstständigen Beweisverfahren wurde der vom Auftraggeber gerügte Mängel bestätigt. Der Auftraggeber verklagte daraufhin den Auftragnehmer auf Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mängelbeseitigung gemäß § 637 Abs. 3 BGB.

Das Landgericht Landshut gab der Klage statt. Die Berufung vor dem Oberlandesgericht München wurde zurückgewiesen.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat das stattgebende Urteil aufgehoben und die Klage zur weiteren Verhandlung zurückverwiesen. Entscheidende Ausgangsfrage für die rechtliche Bewertung war, ob der Vorschussanspruch für die Kosten einer Mängelbeseitigung gemäß § 637 Abs. 3 BGB geltend gemacht werden kann, obwohl noch keine Abnahme stattgefunden hat.

Der Bundesgerichtshof verneint dies, soweit nicht bestimmte Ausnahmetatbestände vorliegen.

Die Mängelfreiheit eines Bauwerkes beurteilt sich grundsätzlich im Zeitpunkt der Abnahme. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Auftragnehmer grundsätzlich frei, wie er den Anspruch des Auftraggebers auf mängelfreie Herstellung erfüllt. Greift der Auftraggeber noch während der Herstellungsphase auf seine Mängelansprüche zurück, kann dies einen Eingriff in dieses Recht des Auftragnehmers sein.

Vor Abnahme stehen dem Auftraggeber daher lediglich die Ansprüche auf Herstellung des mängelfreien Werkes sowie die Regelungen des sogenannten Allgemeinen Leistungsstörungenrechtes zu. Hierdurch ist der Auftraggeber nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ausreichend geschützt.

Ausnahmsweise können die Gewährleistungsansprüche jedoch bereits vor Abnahme mit Erfolg geltend gemacht werden, wenn sich das Vertragsverhältnis bereits in ein Abrechnungs- oder Abwicklungsverhältnis umgewandelt hat. Dies kommt etwa in Betracht, wenn der Auftraggeber ausdrücklich oder konkludent zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Bauunternehmer, der ihm das Werk als fertiggestellt zur Abnahme angeboten hat, zusammenarbeiten zu wollen.

Da diese Ausnahmen hier jedoch nicht erkennbar waren, stand dem Auftraggeber kein Anspruch auf Kostenvorschuss für eine Mängelbeseitigung vor Abnahme zu.

Konsequenzen für die Praxis

Diese grundsätzliche Entscheidung des BGH zur Anwendbarkeit der Gewährleistungsansprüche wurde in weiteren Urteilen fortgeführt und konkretisiert. Auch eine Minderung des Werklohnes ist grundsätzlich nicht vor Abnahme möglich (BGH, Urteil vom 19. Januar 2017 – VII ZR 235/15). Ansprüche des Auftraggebers sind daher auf andere Anspruchsgrundlagen zu stützen. Insbesondere kommen Schadensersatzansprüche wegen Verzug mit der Herstellung der vertragsgemäßen, mängelfreien Leistung in Betracht.

Praxistipp

Die Geltendmachung der Ansprüche gegen den Werkunternehmer bedarf einer genauen Analyse der bestehenden Situation. Insbesondere sollte rechtlich untersucht werden, auf welchem Wege das Ziel des Auftraggebers erreicht werden kann, insbesondere, ob eine Abnahme unter Vorbehalt erklärt werden soll oder die Rechte des Allgemeinen Leistungsstörungenrechtes zielführend sind.

Darüber hinaus ist im Rahmen eines VOB-Vertrages stets darauf zu achten, dass vor der Beauftragung etwaiger Ersatzvornahmen eine Kündigung des Bauvortrages erfolgt, da andernfalls die Ersatzvornahmekosten nicht erfolgreich durchgesetzt werden können.



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

3. Öffentliches Recht

Fehler bei Angaben zu umweltbezogenen Informationen als „Ewigkeitsmangel“ eines Bebauungsplans?

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss (EuGH-Vorlage) vom 14. März 2017 – 4 CN 3/16

Sachverhalt

Ein Landwirt und eine Gemeinde streiten über die Wirksamkeit eines Bebauungsplans. Dieser schafft die Grundlage für die Erweiterung eines Windparks und untersagt die Errichtung anderer Bauwerke, auch auf Grundstücken des betroffenen Landwirts.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan verlief fehlerhaft. Zwar hatte die Gemeinde die Öffentlichkeit beteiligt. Bei der Bekanntgabe der Auslegung des Planentwurfs wurden jedoch die gesetzlichen Anforderungen nicht vollständig eingehalten. Es fehlten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderliche ausreichende Hinweise zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen. Dieser nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB grundsätzlich beachtliche Verfahrensfehler wurde allerdings nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde geltend gemacht.

Die Wirksamkeit des Bebauungsplans hängt nach alledem davon ab, ob der Fehler bei der Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wegen fehlender Geltendmachung binnen Jahresfrist unbeachtlich geworden ist oder ob europäisches Unionsrecht, namentlich die Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Richtlinie) dem Eintritt der Unwirksamkeit entgegensteht. Letzteres könnte deshalb der Fall sein, weil für den Bebauungsplan angesichts seines Regelungsgegenstands (Standort-Entscheidung für die Erweiterung eines Windparks) die Bestimmungen der UVP-Richtlinie über die Beteiligung der Öffentlichkeit gelten.

Die Vorinstanz, das OVG Lüneburg, hat die Anwendbarkeit des § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bejaht und deshalb den Fehler des Bebauungsplans für unbeachtlich gehalten. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Revision gegen diese Entscheidung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

Entscheidung

Das Bundesverwaltungsgericht hat dem Europäischen Gerichtshof die Sache zur Vorabentscheidung vorgelegt. Der Gerichtshof soll (verkürzt gesagt) entscheiden, ob die UVP-Richtlinie einer Anwendung des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf Rechtsverstöße bei der Beteiligung der Öffentlichkeit in Bebauungsplanverfahren entgegensteht, für die die Bestimmungen der Richtlinie über die Beteiligung der Öffentlichkeit gelten.

Angesichts der im Schrifttum im Anschluss an frühere Urteile des Europäischen Gerichtshofs (insbesondere das Urteil vom 15. Oktober 2015 – C-137/14) vielfach angenommenen Unanwendbarkeit des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne für UVP-pflichtige bzw. UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben sieht das Gericht insoweit Klärungsbedarf.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt in seinem Beschluss allerdings auch klar, dass es selbst der Auffassung ist, dass § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Der deutsche Gesetzgeber hat sich nach seiner Auffassung insoweit innerhalb des von Art. 11 Abs. 4 der UVP-Richtlinie eröffneten Spielraums gehalten. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sei aus Gründen der Rechtssicherheit gerechtfertigt und gewährleiste, dass ein Mangel nicht nach Jahren in einem gerichtlichen Verfahren erstmals geltend gemacht werden kann. Zudem sei es Aufgabe der nationalen Rechtsordnung, die Verfahrensmodalitäten der Rechtsbehelfe zu regeln. Dies erfolge durch § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in ausreichender, insbesondere nicht-diskriminierender und effektiver Weise. Auch die Rügefrist von einem Jahr sei ausreichend bemessen.

Konsequenzen für die Praxis

Die vielfach erhoffte zeitnahe Klärung der Frage der Anwendbarkeit des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB verschiebt sich durch das Vorabentscheidungsersuchen. Das schafft bzw. verlängert Rechtsunsicherheiten hinsichtlich vieler Bebauungspläne. Denn Verstöße gegen die Vorgaben für Angaben zu umweltbezogenen Informationen ereigneten sich in zahlreichen Bebauungsplanverfahren seit Einführung der entsprechenden Vorgaben im Juni 2004. Nicht zuletzt auch deshalb, weil vielfach die Bedeutung und die Reichweite des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst im Anschluss an eine Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Juli 2013 erkannt wurden. Ob entsprechende Verstöße nach einem Jahr unbeachtlich werden oder einem Bebauungsplan auf Dauer anhaftende „Ewigkeitsmängel“ sind, die ohne ergänzende Verfahren zur Fehlerbehebung nie unbeachtlich werden, ist daher von erheblicher praktischer Bedeutung.

Allerdings ist vor dem Hintergrund der Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts bis zu einer eventuell anderslautenden Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs eher nicht zu erwarten, dass die nationalen Gerichte ihre bisher überwiegende Auffassung aufgeben, dass § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch in Fällen mit „Unionsbezug“ anwendbar ist. Diese Auffassung erhält trotz der EuGH-Vorlage Rückenwind durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts.

Eine abschließende Klärung und gegebenenfalls Rechtssicherheit wird somit voraussichtlich erst die nun angestoßene Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs bringen. Es bleibt abzuwarten, ob dieser – nachdem er bereits mehrere nationale Präklusionsvorschriften in verschiedenen Bereichen des Umweltrechts „gekippt“ hat – auch den § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ansehen wird.

Praxistipp

Von einem Bebauungsplan Betroffene und deren Berater, die gegen einen Bebauungsplan vorgehen wollen, sollten jedenfalls vorerst die Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB auch hinsichtlich von Angaben zu umweltbezogenen Informationen bei Bebauungsplänen für UVP-(vorprüfungs)pflichtige Vorhaben ernst nehmen. Ein spekulatives Verzögern der Geltendmachung eines insoweit erkannten Fehlers kann dazu führen, dass der Mangel unbeachtlich wird. Eine rechtzei-

tige, formgerechte Rüge würde das verhindern (kann allerdings auch zu einem Heilungsversuch der Gemeinde führen).

Ist die Jahresfrist bereits abgelaufen, sollte in Erfahrung gebracht werden, ob es gegebenenfalls von dritter Seite fristgerechte Rügen gegeben hat. Auch diese würden die Unbeachtlichkeit des Fehlers verhindern. Die Gemeinde ist insoweit nach herrschender Meinung regelmäßig verpflichtet, Auskunft über etwaig eingegangene Rügen zu geben. Gibt es keine Rüge und auch keine weiteren beachtlichen Fehler des Bebauungsplans, muss überlegt werden, ob auf Rückenbedeckung durch den EuGH spekuliert und trotzdem gegen den Bebauungsplan vorgegangen werden soll.

Kommunen sollten jedenfalls bei innerhalb der Jahresfrist eingegangenen berechtigten Rügen die Möglichkeit der Heilung des Fehlers im ergänzenden Verfahren und die Möglichkeit der rückwirkenden Inkraftsetzung des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 4 BauGB prüfen. Gibt es keine Rüge innerhalb der Jahresfrist, sollte abgewogen werden, ob angesichts der derzeit bestehenden Rechtsunsicherheit nicht trotzdem vorsorglich ein ergänzendes Verfahren in Angriff genommen werden soll. Investoren, die auf die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans angewiesen sind, sollten – jedenfalls wenn sich eine Anfechtung des Bebauungsplans abzeichnet – im Eigeninteresse bei der Gemeinde auf entsprechende Fehlerbehebungen hinwirken.



Dr. Daniel Fischer,
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,
Frankfurt am Main

4. Maklerrecht

Wettbewerbswidrigkeit von Immobilienanzeigen bei Fehlen von Pflichtangaben nach § 16a EnEV

LG München I, Urteil vom 25. April 2017 – 1 HK O 7131/16

Sachverhalt

Die Beklagte ist ein (Immobilien-)Maklerunternehmen. Im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit schaltet sie auch gewerbliche Immobilienanzeigen in kommerziellen Medien. Am 27. Februar 2016 warb die Beklagte in einer Zeitung für eine Immobilie (namentlich eine „Villa mit Außenpool“), ohne das Baujahr des Gebäudes und den wesentlichen Energieträger für dessen Heizung anzugeben. Der Kläger, ein Umwelt- und Verbraucherschutzverband, mahnte die Beklagte daraufhin wegen eines Wettbewerbsverstößes ab und machte pauschale Abmahnkosten in Höhe von EUR 229,34 geltend. Nachdem die Beklagte keine Unterlassungserklärung abgab, erhob der Verband Klage auf Unterlassung und Kostenerstattung. Er ist der Ansicht, dass auch Makler nach § 16a EnEV verpflichtet seien, die in der Norm genannten Angaben aus dem Energieausweis in ihre Immobilienanzeigen aufzunehmen. In jedem Fall stelle die Nichtangabe entsprechen-

der Informationen einen Wettbewerbsverstoß dar, weil Verbrauchern wesentliche Informationen vorenthalten würden. Verbraucher würden die Angaben aus dem Energieausweis benötigen, um informierte geschäftliche Entscheidungen zu treffen.

Entscheidung

Die Klage vor dem Landgericht München I war erfolgreich. Nach Ansicht des Landgerichtes könne der Unterlassungsanspruch allerdings, entgegen der Ansicht des Klägers, nicht auf § 16a EnEV i.V.m. § 3a UWG gestützt werden. Zur Begründung verweist das Landgericht auf eine Entscheidung des OLG München (Urteil vom 8. Dezember 2016 – 6 U 4725/15), nach der Immobilienmakler schon keine Adressaten des § 16a EnEV seien. Die Vorschrift richte sich nämlich an Verkäufer im rechtsgeschäftlichen Sinn und damit nicht an Makler. § 16a EnEV verpflichte Immobilienmakler mithin nicht (unmittelbar), die in der Norm genannten Angaben aus dem Energieausweis in ihre Anzeigen aufzunehmen.

Der geltend gemachte Unterlassungsanspruch ergebe sich jedoch (auch) nach Ansicht des Landgerichts aus § 5a Abs. 2 UWG unter dem Gesichtspunkt des Vorenthaltes wesentlicher Informationen. Denn Verbraucher würden die nach § 16a EnEV anzugebenden Daten benötigen, um beurteilen zu können, ob die Immobilie in energetischer Hinsicht ihren Erwartungen entspreche. Das Vorenthalten der Informationen könne schließlich auch die Entscheidung des Verbrauchers über die Kontaktaufnahme zum Makler beeinflussen. Im Rahmen dieser Beurteilung sei es irrelevant, ob die Informationen auch im konkreten Fall für die Entscheidung des Verbrauchers relevant erscheinen. Denn der Gesetzgeber habe sich für eine pauschale Sanktionierung des Vorenthaltes der Informationen entschieden.

Konsequenzen für die Praxis

Die vom Landgericht München I in Bezug genommene Entscheidung des OLG München steht im Einklang mit der jüngeren Rechtsprechung weiterer Oberlandesgerichte zu der Frage, ob Makler die Pflichtangaben nach § 16a EnEV in ihre Immobilienanzeigen aufnehmen müssen. Entgegen der vormals wohl überwiegenden Ansicht in der Rechtsprechung der Landgerichte seien Immobilienmakler danach keine Adressaten des § 16a EnEV, sodass Ansprüche gegen Makler nicht unmittelbar auf diese Vorschrift gestützt werden können. Makler-Anzeigen, welche die Pflichtangaben des § 16a EnEV nicht enthalten, würden allerdings gegen § 5a Abs. 2 UWG verstoßen und seien mithin wettbewerbswidrig (so z. B. auch OLG Bamberg, Urteil vom 5. April 2017 – 3 U 102/16; OLG Hamm, Urteil vom 4. August 2016 – I-4 U 137/15). Die Entscheidung des Landgerichts München I zeigt, dass diese Rechtsprechung von den erstinstanzlichen Gerichten beachtet und akzeptiert wird.

Praxistipp

Immobilienmakler müssen die in § 16a EnEV genannten Angaben aus dem Energieausweis in ihre Anzeigen aufnehmen. Andernfalls begehen sie einen Wettbewerbsverstoß und können auf Unterlassung und Erstattung von Abmahnkosten in Anspruch genommen werden. Dies gilt selbst dann, wenn die entsprechenden Informationen im konkre-

ten Fall völlig bedeutungslos für die Kaufentscheidung der Verbraucher erscheinen – beispielsweise weil es sich bei der beworbenen Immobilie, wie in dem vom Landgericht München I entschiedenen Fall, um eine Luxusimmobilie mit einem Wert von mehreren Millionen Euro handelt.

Der Beitrag ist in verkürzter Form in der Immobilien Zeitung, Ausgabe 31/2017 vom 3. August 2017, S. 14, veröffentlicht.



Christoph Seidl,
Rechtsanwalt,
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
München

II. Aktuelle Marktentwicklungen

Bericht aus dem ZIA

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

Der ZIA hat die nächste Bundesregierung aufgefordert, die **Grunderwerbsteuer-Problematik** zu lösen. Die aktuelle Struktur des Länderfinanzausgleichs führe dazu, dass die Länder die Steuersätze konstant erhöhen müssen. Diese Motivation müsse gestoppt werden, um die Erwerbsnebenkosten für private und professionelle Investoren nicht noch weiter in die Höhe zu treiben.

Der ZIA setzt sich gegen die Einführung einer **Finanztransaktionssteuer** ein, da eine solche Steuer eine noch größere Unsicherheit an den europäischen Finanzmärkten schafft, als es der Brexit ohnehin schon getan hat.

Gemeinsam mit seinem Ausschuss Hotelimmobilien hat der ZIA eine unabhängige **Hotelmietdatenbank** für die deutschen Immobilienmärkte ins Leben gerufen. Die anonymisierte Mietdatenbank wird künftig erfassen, welche Mieten je Zimmer für unterschiedliche Hotelklassen und -kategorien in verschiedenen Mikro- und Makrolagen aufgerufen werden.

Der ZIA begrüßt die politischen Bestrebungen die **energetische Gebäudesanierung** steuerlich zu fördern. Eine steuerliche Abschreibung wirke wie ein Konjunkturprogramm und würde die Energiewende im Gebäudesektor rapide beschleunigen.

III. BB Aktuell

1. Veranstaltungen

MIPIM: BB Partner des Gemeinschaftsstandes FrankfurtRheinMain

Vom 14. bis 17. März 2017 fand 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 war BEITEN BURKHARDT als Partnerunternehmen mit eigenem Terrassentisch auf dem Gemeinschaftsstand FrankfurtRheinMain vertreten.

Praxisseminar Gewerbliches Mietrecht

Bereits zum dritten Mal fand am 30. Mai 2017 das Praxisseminar von Dr. Stefan Fink und Thomas Hertzen am Düsseldorfer Standort statt. In der im jährlichen Rhythmus durchgeführten Veranstaltung werden jeweils die interessantesten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zum Gewerberaummietrecht des vergangenen Jahres dargestellt. Die Praxisseminare werden auch in Zukunft durchgeführt und wir freuen uns auf Ihren Besuch.

BB Stadtgespräch / ZIA Sommerempfang

Am 28. Juni 2017 lud BEITEN BURKHARDT gemeinsam mit dem ZIA zum BB Stadtgespräch / ZIA Sommerempfang am Frankfurter Standort ein. Nach einer jeweils kurzen Begrüßung durch Klaus Beine, Partner bei BEITEN BURKHARDT und Mitglied des ZIA Präsidiums, sowie Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstädte und Sprecher des Regionalvorstands Mitte des ZIA, hörten die rund 120 Teilnehmer der Abendveranstaltung einen sehr informativen Impulsvortrag von Stadtrat Mike Josef, Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main. Kritischen Fragen im späteren Dialog mit dem Moderator Rainer Schulze, Redakteur der FAZ, Ressort Stadtplanung und Architektur, begenete Planungsdezernent Josef gewohnt eloquent.

Praxisseminar

Am 6. Juli 2017 fand in München das Praxisseminar zum Thema „Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum gewerblichen Mietrecht“ statt. Dr. Stefan Fink und Florian Baumann gaben gemeinsam mit Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, Auskunft über die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum gewerblichen Mietrecht.

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

Vom 4. bis 6. Oktober 2017 findet die Immobilienmesse EXPO REAL in München statt. Die Stadt Frankfurt am Main präsentiert sich bereits zum 18. Mal gemeinsam mit ihren Partnerunternehmen auf

Europas größter B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen. BEITEN BURKHARDT wird zum fünften Mal als Partnerunternehmen auf dem Gemeinschaftsstand vertreten sein und ist darüber hinaus erneut Eventpartner des traditionellen Festes der Landeshauptstadt München am zweiten Messetag.

Besuchen Sie uns auf der EXPO Real 2017 (**Halle C1, Stand 230**, Stadt Frankfurt am Main).

2. Veröffentlichungen

Florian Baumann:

Besprechung zu dem Beschluss des OLG Düsseldorf vom 6. Januar 2017 – I-3 Wx 270/16 (Keine Grundbucheinsicht für Makler ohne Belege), in: Immobilien Zeitung, 11/2017, S. 14

Friedrich Munding:

Beitrag zum Urteil des OLG München vom 12. Dezember 2016 – 21 U 3086/15 (Durch eine Anfrage zu Objekten entsteht kein Maklervertrag), in: Immobilien Zeitung 21/2017, S. 14

Zutritt erlaubt, in: immobilienmanager, 03/3017, S. 56 f.

Kamil Karibov und Oleg Ljaljtski:

Genehmigungserteilung im Baubereich neu geregelt, in: Impuls, 2/2017, S.22 ff.

3. Neuzugänge

BEITEN BURKHARDT stärkt ihre Kompetenz im Bereich Gesellschaftsrecht an der Schnittstelle zum Steuer- und Immobilienrecht und gewann für das Frankfurter Büro Volker Szpak als Equity Partner. Herr Szpak, Gründungspartner von Hauck Schuchardt, wechselte bereits Mitte Mai dieses Jahres gemeinsam mit der Associate Petra Bolle. Der 54-jährige Volker Szpak ist Rechtsanwalt und Steuerberater und verfügt über eine langjährige gesellschafts- und steuerrechtliche Expertise, insbesondere in der Immobilienwirtschaft. Die steuerliche und rechtliche Gestaltung von Asset- und Sharedeals zählen ebenso zu seinen Schwerpunkten wie das klassische Gesellschaftsrecht und M&A-Transaktionen.

Mit dem Zugang von Dr. Jochen Reuter seit September 2017 baut BEITEN BURKHARDT ihre immobilienrechtliche Praxis am Frankfurter Standort weiter aus. Dr. Jochen Reuter kommt als Salary Partner von CMS Hasche Sigle. Er ist im Immobilienrecht mit dem Fokus auf Hotelimmobilien tätig. Hierbei berät er sowohl institutionelle Investoren als auch Projektentwickler. Seit 2015 ist er Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Bei BEITEN BURKHARDT erweitert Herr Reuter das Team um den renommierten Partner Klaus Beine und setzt damit das Wachstum der Praxisgruppe Immobilienwirtschaft weiter fort.

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 Michelle.Fischer@bblaw.com) oder sonst gegenüber BEITEN BURKHARDT widersprechen.

© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH.
Alle Rechte vorbehalten 2017.

Impressum

Herausgeber:
BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft 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