



# Immobilienwirtschaftsrecht – Quarterly

## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sie halten die erste Ausgabe des Quarterly Immobilienwirtschaftsrecht in den Händen. Wie bereits im letzten Quarterly angekündigt, wollen wir damit dieses Format erweitern. Wir wollen uns nicht nur auf das Thema Mietrecht konzentrieren, sondern alle Bereiche rund um die Immobilie abdecken. Hierzu zählen das Vergaberecht, das Verwaltungsrecht, Finanzierungsfragen, die Projektentwicklung und das Baurecht sowie das Steuer- und Gesellschaftsrecht. Deshalb haben wir auch den Kreis der Mitglieder unserer Praxisgruppe auf 10 erweitert. Wir hoffen, dass Ihnen der Quarterly in der erweiterten Form zusagt.

Beibehalten werden wir die Besprechung aktueller Urteile sowie den Blick in andere Rechtsgebiete. Auch werden wir weiterhin aktuelle Entwicklungen aufgreifen und darüber berichten.

In dieser Ausgabe geht es u.a. um Schadensersatz ohne Fristsetzung, die Mehrheitserfordernisse bei Verkauf der (einzigen) Immobilie einer Immobilien-KG sowie um die Wohnflächenberechnung.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und erhellende Lektüre und freuen uns wie immer über Anregungen und Anmerkungen zu unserem Quarterly.

Ihr

RA Christian Darge  
Ahlers & Vogel Rechtsanwälte PartG mbB

## Inhalt:

Aktuell.....	1
Urteilsbesprechungen.....	3
Ausblick.....	9

## Aktuell

(aus der Rechtsprechung)

### Bundesgerichtshof zur Räum- und Streupflicht des Vermieters

#### Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Anwesens in der Innenstadt von München, in welchem eine Wohnung an die frühere Lebensgefährtin und jetzige Ehefrau des Klägers vermietet war. Zwischen den Parteien steht nicht in Streit, dass die Räum- und Streupflicht (Winterdienst) für den Gehweg vor dem Grundstück der Beklagten grundsätzlich bei der Stadt München, der Streithelferin der Beklagten, liegt.

Am 17. Januar 2010 stürzte der Kläger gegen 9.10 Uhr beim Verlassen des Wohnhauses auf einem schmalen von der Streithelferin nicht geräumten Streifen des öffentlichen Gehwegs im Bereich des Grundstückseingangs vor dem Anwesen der Beklagten. Hierbei zog er sich Frakturverletzungen am rechten Knöchel zu. Die Streithelferin hatte den Gehweg mehrfach geräumt und gestreut, wenn auch nicht auf der ganzen Breite und auch nicht bis zur Schwelle des unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Anwesens der Beklagten. Die Beklagte wiederum hatte keine Schneeräumarbeiten auf dem Gehweg vorgenommen, weil sie ihrer Meinung nach dazu nicht verpflichtet war.

Die auf Zahlung materiellen Schadensersatzes in Höhe von 4.291,20 €, eines angemessenen Schmerzensgeldes (jeweils nebst Zinsen) sowie auf Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige materielle und immaterielle Schäden aus dem Unfall gerichtete Klage blieb in allen Instanzen ohne Erfolg.

#### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht (als Anlieger) die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, regelmäßig nicht verpflichtet ist, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.

Zwar ist ein Vermieter aus dem Mietvertrag (in dessen Schutzbereich vorliegend auch der Kläger als Lebensgefährtin der Mieterin einbezogen war) verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsa-



che und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB). Dazu gehört es grundsätzlich auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen. Die gleiche Pflicht trifft den Eigentümer eines Grundstücks im Übrigen auch im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) etwa gegenüber Mietern, Besuchern und Lieferanten.

Vorliegend ist der Kläger allerdings nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt. Die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende (vertragliche) Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg von der Gemeinde nicht auf die Eigentümer (Anlieger) übertragen ist. Im Streitfall lag die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg vor dem Anwesen indes bei der Streithelferin und nicht bei der insoweit vom Winterdienst befreiten Beklagten.

Eine Ausweitung der betreffenden Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache beziehungsweise über das Grundstück hinaus kommt demgegenüber allenfalls ausnahmsweise bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände in Betracht, die im Streitfall aber nicht gegeben waren. Das Berufungsgericht hat es daher mit Recht als dem Kläger zumutbar angesehen, mit der gebotenen Vorsicht den schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs zu überqueren, um zu dem (durch die Streithelferin) von Schnee und Eis befreiten Bereich zu gelangen. Der Senat hat die Revision des Klägers deshalb zurückgewiesen.

*Pressemitteilung Nr. 36/2018  
Bundesgerichtshof  
Urteil vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16*

### **Bundesgerichtshof zu Grundsätzen der Darlegungs- und Beweislast des Vermieters bei bestrittener Heizkostenabrechnung und zum Umfang einer Belegeinsicht des Mieters**

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit grundsätzlichen Fragen zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung bei Wohnraummietverhältnissen (§ 556 BGB) beschäftigt.

### **Sachverhalt und Prozessverlauf:**

Die Beklagten waren Mieter einer 94 qm großen Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Heppenheim. Die gesamte Wohnfläche des Hauses beläuft sich, soweit sie an den für die Wohnung der Beklagten maßgeblichen Heizkreis angeschlossen ist, auf knapp 720 qm. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sah eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 200 € vor.

Für die Jahre 2013 und 2014 verlangt die Klägerin von den Beklagten eine Nachzahlung auf die in den Betriebskosten enthaltenen Heizkosten in Höhe von mehr als 5.000 €. Die betreffenden Jahresabrechnungen weisen für die Mietwohnung der Beklagten Verbrauchswerte aus, die 42 beziehungsweise 47 Prozent der jeweils im Heizkreis insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Beklagten beanstanden diese Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestreiten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Ihrer Forderung, ihnen zur Überprüfung die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen vorzulegen, kam die Klägerin nicht nach.

Die auf eine entsprechende Betriebskostennachzahlung gerichtete Klage der Klägerin hat in beiden Vorinstanzen Erfolg gehabt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ändere auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten nichts daran, dass die Beklagten als Mieter konkret dazulegen hätten, weshalb die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten (2013: 3.492 €; 2014 3.857 €) der Höhe nach nicht berechtigt seien. Auch sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile die Beklagten für sich aus der Einsichtnahme in die Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen herleiten wollten. Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision wollten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen.

### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Entscheidung genutzt, einige - vom Berufungsgericht vorliegend verkannte - Grundsätze zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung zu vertiefen.

Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), liegt die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Insofern war es bereits im Ausgangspunkt verfehlt, dass das Berufungsgericht den Beklagten



als Mietern die Verpflichtung auferlegt hat, "objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte" (wie etwa bestehende Leitungsverluste) vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt. Es hätte sich jedenfalls im Grundsatz bei sachgerechter Beurteilung der Beweislastverteilung vielmehr von der Zuverlässigkeit und Korrektheit der von der Klägerin als Vermieterin vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung überzeugen sowie den dazu von der Klägerin angetretenen Zeugen- und Sachverständigenbeweis erheben müssen.

Im Streitfall kam als Besonderheit hinzu, dass die Beklagten weiterhin den Einwand erhoben hatten, die Klägerin hätte ihnen jedenfalls die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der anderen Wohnungen vorlegen müssen. Diesen Einwand hat das Berufungsgericht zu Unrecht für unerheblich und deshalb zur Rechtfertigung des auch hierauf gestützten Klageabweisungsbegehrens der Beklagten für nicht durchgreifend erachtet. Denn eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung muss eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Dabei gehört es auch noch zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. In diesem Zusammenhang kann der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer - wie im Streitfall - verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts muss der Mieter insoweit auch kein "besonderes Interesse" an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; es genügt hierfür vielmehr bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Solange der Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigert, besteht deshalb auch keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu

leisten. Der Senat hat daher das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Klage als (derzeit) unbegründet abgewiesen.

*Pressemitteilung Nr. 25/2018  
Bundesgerichtshof  
Urteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17*

## Urteilsbesprechungen

### **Baurecht: Auftraggeber teilt Bedenken nicht: Auftragnehmer muss Leistung ausführen!**

(OLG Köln, Beschluss vom 16.10.2014 - 11 U 47/14; BGH, Beschluss vom 21.06.2017 - VII ZR 218/14, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

#### **Worum ging es?**

Der Auftragnehmer war mit der Erbringung von Parkettarbeiten beauftragt. Die Parteien vereinbarten die Einbeziehung der VOB/B. Am Tag des vertraglich vereinbarten Ausführungsbeginns meldet der Auftragnehmer Bedenken an. Als Begründung führt er aus, dass keine verlegungsfähigen Flächen zur Verfügung stünden und die Luftfeuchtigkeit 80 % betrage.

Der Auftraggeber weist diese Bedenken zurück und fordert den Auftragnehmer auf, mit den Arbeiten zu beginnen. Ferner werden verschiedene gemeinsame Ortstermine vorgeschlagen und um Rückäußerung gebeten. Hierauf geht der Auftragnehmer nicht ein. Der Auftragnehmer weist weiter auf seine Bedenken hin und weigert sich ausdrücklich, mit den Arbeiten zu beginnen. Eine vom Auftraggeber zum Beginn der Arbeiten gesetzte Frist verstreicht ebenfalls fruchtlos, woraufhin der Auftraggeber den Bauvertrag kündigt. Der Auftragnehmer hält die Kündigung für unberechtigt und verlangt 50.000,00 Euro Entschädigung.

#### **Wie entschied das OLG Köln?**

Das Gericht entschied, dass die Kündigung berechtigt war und ein Anspruch des Auftragnehmers auf Zahlung einer Entschädigung nicht besteht.

Der Auftraggeber konnte dem Auftragnehmer wegen verzögerter Arbeitsaufnahme kündigen. Der vertraglich vereinbarte Ausführungsbeginn wurde von dem Auftragnehmer nicht eingehalten. Ferner setzte der Auftraggeber dem Auftragnehmer noch eine Nachfrist, die ebenfalls fruchtlos verstrich.

Das Gericht stellt fest, dass der Auftragnehmer insbesondere keinerlei eigenen Aktivitäten zur Ermöglichung des Arbeitsbeginns, z.B. durch Teilnahme an einer mehrfach angebotenen gemeinsamen Besprechung auf der Baustelle o.ä. getroffen hat.



Auch die von dem Auftragnehmer angemeldeten Bedenken rechtfertigen nicht die Verweigerung der Ausführung der Arbeiten: Meldet der Auftragnehmer ordnungsgemäß Bedenken an und besteht der Auftraggeber dessen ungeachtet auf einer Arbeitsaufnahme, hat der Auftragnehmer die Vorgaben des Auftraggebers weiter umzusetzen.

#### Praxis Tipp:

Das Urteil macht zweierlei deutlich: Zum einen wird wieder einmal die Verpflichtung zur wechselseitigen Kooperation der am Bau Beteiligten betont. Wer sich Gesprächsangeboten verweigert und Arbeiten einstellt, ist vor Gericht oftmals in der schlechteren Position.

Zum anderen wird aufgezeigt, welche Folge eine Bedenkenanzeige hat. Eine ordnungsgemäße Bedenkenanzeige nach § 4 Abs. 3 VOB/B ist für den Auftragnehmer essentiell. Sie befreit ihn nur dann von der Gewährleistungsverpflichtung, wenn sie den hieran gestellten strengen Anforderungen genügt: Sie muss insbesondere klar und verständlich gefasst sein und dem Auftraggeber die Konsequenzen der Nichtbefolgung eindeutig vor Augen führen. Ferner muss sie unverzüglich, in der Regel schriftlich und gegenüber dem richtigen Adressaten erfolgen. Auf die Einhaltung dieser Anforderungen sollte daher unbedingt größte Sorgfalt verwandt werden.

Besteht der Auftraggeber in Kenntnis der Bedenken des Auftragnehmers dennoch auf der Ausführung, ist der Auftragnehmer zur Ausführung verpflichtet.

Etwas anderes gilt nur in Ausnahmefällen: Beispielsweise wenn der Ausführung der Arbeiten gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegen stehen (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 VOB/B), oder wenn durch die Ausführung eine Gefahr für Leib und Leben entsteht (§ 242 BGB).

Erweisen sich die Bedenken des Auftragnehmers als berechtigt und ist das Werk im Ergebnis tatsächlich mangelhaft, wird der Auftragnehmer, der ordnungsgemäß seine Bedenken angemeldet hat, von der Gewährleistungspflicht frei (§ 13 Abs. 3 VOB/B), d.h. er haftet nicht für die aufgetretenen Mängel.

Für den Auftraggeber heißt dies: Er sollte nur dann auf eine Ausführung trotz Bedenken des Auftragnehmers bestehen, wenn in technischer Hinsicht sichergestellt ist, dass sich hieraus keine Mängel ergeben werden. Zeigen sich später Mängel und war die Bedenkenanmeldung ordnungsgemäß, steht dem Auftraggeber anderenfalls kein Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Auftragnehmer zu.



Rechtsanwältin  
Julia Gerlach  
Ahlers & Vogel Bremen

#### Wohnraummiete: Schadensersatz für Vermieter auch ohne Fristsetzung zur Schadensbeseitigung möglich (BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17)

#### Worum ging es?

Der Beklagte war für mehrere Jahre Mieter einer Wohnung des Klägers. Nachdem das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wurde, stellte der Vermieter nach Rückgabe der Mietsache fest, dass verschiedene Beschädigungen an dem Mietgegenstand zurückgeblieben waren, die nicht auf einem ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache beruhten.

Der Vermieter verlangte daher vom Mieter Ersatz des entstandenen Schadens, ohne diesem zuvor eine Frist zur Beseitigung der Beschädigungen gesetzt zu haben.

Die ersten beiden Instanzen verurteilten den Beklagten vollständig auf Leistung des klägerisch begehrten Schadensersatzes. Sie waren dabei der Auffassung, dass es einer Frist zur Beseitigung der Beschädigungen nicht bedürfe und der Kläger sogleich auf Zahlung klagen könne. Mit der vom LG Schweinfurt zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

#### Wie entschied der BGH?

Der BGH hat die Revision des Beklagten zurückgewiesen und entschieden, dass es einer Fristsetzung des Vermieters zur Beseitigung der Beschädigungen durch den Mieter nicht bedarf. Der BGH entschied erstmalig, dass das in § 280 Abs. 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1 BGB verankerte Fristsetzungserfordernis nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten im Sinne des § 241 Abs. 1 BGB durch den Schuldner gelte. In Fällen der Verletzung einer solchen Leistungspflicht sei der Gläubiger (hier der Vermieter) grundsätzlich gehalten, dem Schuldner (hier dem Mieter) eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht zu gewähren, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen könne. Eine solche Leistungspflicht stelle nach Ansicht des BGH beispielsweise die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen dar.

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, handle es sich hingegen um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB. Die Verletzung dieser Nebenpflicht begründe nach Ansicht des BGH einen Anspruch des Geschädigten auf Schadenersatz neben der Leistung unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB, welcher kein Fristsetzungserfordernis



enthält. Daraus folge, dass der Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen könne, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gelte – entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung – auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend mache. Denn § 546 Abs. 1 BGB treffe weder eine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben sei, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz zu leisten sei.

### Praxis Tipp:

Das Urteil des BGH beantwortet eine im Schrifttum bereits seit langem bekannte und lebhaft diskutierte Rechtsfrage. Praxisrelevanz hat das Urteil vor allem für folgenden Fall:

Stellt sich nach Beendigung des Mietverhältnisses heraus, dass der Mieter die Mietsache über die durch den üblichen Gebrauch verursachte Abnutzung hinaus beschädigt hat, ist für den Vermieter in der Regel Eile geboten. Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjähren seine Ansprüche gegen den Mieter wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe des Mietgegenstands. Zwar ist es ihm wegen § 215 BGB möglich, auch mit verjährten Schadensersatzforderungen gegenüber Ansprüchen des Mieters (z.B. gegen Kautionsrückzahlungsansprüche) aufzurechnen und seine Ansprüche so „mittelbar“ zu erhalten. Voraussetzungen dafür ist allerdings, dass sich die Ansprüche in unverjährter Zeit aufrechenbar gegenüberstanden. Aufrechenbar bedeutet in diesem Zusammenhang auch, dass es sich um gleichartige Forderungen gehandelt haben muss, beispielsweise jeweils gerichtet auf die Zahlung von Geld (vgl. § 387 BGB). Vor dem hier besprochenen Urteil des BGH war allerdings nicht abschließend klar, ob der Anspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen der Beschädigung der Mietsache unmittelbar einen Geldzahlungsanspruch darstellt, wenn nicht zuvor eine Fristsetzung stattgefunden hat. Aus Sicht des Mieters konnte hier stets argumentiert werden, dass es sich bei dem Anspruch des Vermieters zunächst um einen Anspruch auf Beseitigung der Beschädigungen handelt; mithin nicht um einen Geldzahlungsanspruch. Damit würde die für die Aufrechnungslage erforderliche Gleichartigkeit der Forderungen fehlen. Der Anspruch des Vermieters wäre endgültig verloren.

Nach dem Urteil des BGH steht nunmehr fest, dass es sich bei dem Anspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen der Beschädigung der Mietsache unmittelbar um einen auf die Zahlung von Geld gerichteten Schadensersatzanspruch handelt, mit welchem der Vermieter auch

nach Eintritt der Verjährung (§ 548 Abs. 1 BGB) gemäß § 215 BGB grundsätzlich aufrechnen kann. Die Rechte des Vermieters sind daher deutlich gestärkt worden. Es empfiehlt sich also in diesen Bereichen, auch nach Ablauf der sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache, zu prüfen, ob nicht in unverjährter Zeit eine Aufrechnungslage bestand und die Ansprüche des Vermieters so erhalten werden können.



Rechtsanwalt  
Moritz Nägeler  
Ahlers & Vogel Bremen

### Gesellschaftsrecht: Mehrheitserfordernisse bei Verkauf der (einzigen) Immobilie einer Immobilien-KG (OLG Düsseldorf, Urteil 23.11.2017, Az.: I-6 U 225/16)

#### Worum ging es?

Das OLG Düsseldorf hat zu den Beschlussvoraussetzungen in der Personengesellschaft bei Veräußerung des (nahezu) gesamten Gesellschaftsvermögens - konkret einer Hotelimmobilie - Stellung genommen. Das Gericht hatte über die Wirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses einer Publikums-KG über die Veräußerung der einzigen von der Gesellschaft gehaltenen Immobilie zu entscheiden.

Die Beklagte Immobilien-KG war Eigentümerin eines Grundstücks, welches mit einem Hotelgebäude bebaut ist. Für den Erwerb der Immobilie hatte die Immobilien-KG ein Darlehen aufgenommen, das die finanzierende Bank zurückforderte. Auf der streitgegenständlichen Gesellschafterversammlung wurde der Verkauf der Immobilie an einen Investor abgefragt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Gesellschafter angesichts der wirtschaftlichen Situation der Immobilien-KG die Zustimmung erteilen müssten. Der Verkauf wurde mit knapper einfacher Mehrheit beschlossen. Diese war nach dem Gesellschaftsvertrag allgemein für Gesellschafterbeschlüsse ausreichend, während bestimmte Beschlussgegenstände eine Dreiviertelmehrheit erforderten. Eine notarielle Beurkundung des Beschlusses der Gesellschafterversammlung unterblieb.

#### Wie entschied das OLG Düsseldorf?

Das OLG Düsseldorf hat - anders als die Vorinstanz - einen Beschluss der Gesellschafterversammlung mit Dreiviertelmehrheit gefordert. Dies ergebe sich sowohl aus der Auslegung des Gesellschaftsvertrags als auch aus einer entsprechenden Anwendung des § 179a AktG. § 179a AktG fordert für Aktiengesellschaften die Beschlussfassung der Hauptversammlung zu Satzungsänderungen und zur Zustimmung zu einem Vertrag über die Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens mit einer Dreiviertelmehrheit. Diese Norm sei auch auf die



Publikums-KG anwendbar, da diese aus einer Vielzahl von Kommanditisten bestehe, deren Beteiligung an der Gesellschaft - wie bei Aktionären einer Aktiengesellschaft - sich auf die bloße Kapitaleinlage beschränke. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift sei auch das qualifizierte Mehrheitserfordernis auf die Personengesellschaft zu übertragen. Da der Beschluss nicht mit Dreiviertelmehrheit gefasst worden sei, sei er grundsätzlich nichtig.

Besonderheit: Auf die nicht erreichte qualifizierte Mehrheit kam es nach Ansicht des OLG Düsseldorf nicht an. Denn die nicht zustimmenden Gesellschafter seien aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht verpflichtet gewesen, der Veräußerung zuzustimmen. Eine solche Pflicht könne auch in einer Publikumspersonengesellschaft dadurch entstehen, dass die Gesellschaft in eine wirtschaftliche Schieflage gerate, welche dringende Maßnahmen zur Abwendung einer Insolvenz nötig mache. Die Nein-Stimmen seien daher wie Zustimmungen zu werten.

Anders als ein Hauptversammlungsbeschluss der Aktiengesellschaft nach § 179a AktG habe der vorliegende Gesellschafterbeschluss aber nicht der notariellen Beurkundung bedurft, da § 130 AktG, § 53 Abs. 2 GmbHG insofern nicht analog anwendbar seien.

#### Praxis Tipp:

Grundsätzlich sieht das Gesetz für die KG eine einstimmige Beschlussfassung vor. In der Praxis sehen Gesellschaftsverträge hiervon abweichende Regelungen vor. Nach dem Urteil des OLG Düsseldorf ist jedoch zu beachten, dass - soweit der Gesellschaftsvertrag hierzu keine ausdrücklichen Regelungen vorsieht - über die Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens (konkret also des Verkaufs der einzigen Immobilie) mit Dreiviertelmehrheit zu entscheiden ist. Beschlüsse, die ohne die erforderliche Mehrheit gefasst werden, sind nichtig. Es ist also dringend geboten, bei Entwurf des Gesellschaftsvertrages auch diese Fallgestaltungen zu bedenken.

Eine notarielle Beurkundung des Gesellschafterbeschlusses ist hingegen nicht erforderlich. Dies spart Kosten. Das OLG Düsseldorf folgt damit dem Grundsatz, dass die Beschlussfassung in der KG - soweit der Gesellschaftsvertrag nichts anderes vorsieht - formfrei ist; sie kann schriftlich, telefonisch oder sogar stillschweigend erfolgen. Zu Beweis- und Dokumentationszwecken ist es aber sachgerecht, den Beschluss in einem Protokoll schriftlich festzuhalten.

Das OLG Düsseldorf reiht sich zudem in eine Vielzahl von Entscheidungen der letzten Jahre ein, welche bei wirtschaftlichen Schieflagen von Objektgesellschaften den Gesellschaftern Zustimmungspflichten zu Maßnahmen aus der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht aufer-

legen. Im vorliegenden Fall konnte die klagende Kommanditistin trotz fehlerhafter Beschlussfassung die Nichtigkeit nicht feststellen lassen, da sie selbst aus ihrer gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht zur Zustimmung zum Beschlussgegenstand verpflichtet gewesen sei. Um diese Treuepflicht annehmen zu können, ist jedoch die „Alternativlosigkeit“ der zu beschließenden Maßnahme von der Geschäftsführung sorgfältig zu dokumentieren, da die Zustimmungspflicht weiterhin der Ausnahmefall bei einer Beschlussfassung bleibt.



Rechtsanwalt  
Dr. Jochen Böning  
Ahlers & Vogel Bremen

#### Anordnung von brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen trotz bestandskräftiger Baugenehmigung?

(OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 08.03.2017 - 2 L 78/16)

#### Worum ging es?

Der Kläger ist Eigentümer eines elfgeschossigen Hochhauses mit acht bis zehn Wohnungen je Geschoss. Der Kläger verfügt über eine bestandskräftige Baugenehmigung. Mit Bescheid vom 22.09.2010 gab der Beklagte dem Kläger auf, zur Herstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere zum Schutz von Leben und Gesundheit, innerhalb von 2 Monaten nach Erhalt des Bescheides in allen Etagen des Hochhauses zwischen Treppenraum und notwendigem Flur entsprechend bauaufsichtlich zugelassene brandschutzklassifizierte Türanlagen einzubauen, die nachweislich feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein mussten. Einen gesonderten Anlass wie ein Brandereignis gab es für die erfolgte Anordnung nicht. Der Kläger wehrt sich erfolglos mittels Widerspruch gegen die ergangene Ordnungsverfügung. Auch eine Klage vor dem Verwaltungsgericht bleibt ohne Erfolg. Der Kläger beantragt sodann die Zulassung der Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil und begründet diese mit ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit des Urteils. Hierzu wendet er ein, dass eine Anordnung zur Anpassung bestehender baulicher Anlagen auch für Maßnahmen des Brandschutzes voraussetze, dass eine konkrete Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit vorliege, welche vorliegend aber nicht bestehe.

#### Wie entschied das OVG?

Der Antrag hatte keinen Erfolg. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteil wurden seitens des OVG nicht gesehen. Mit Blick auf den Rang des Bestandsschutzes setze ein nachträgliches Anpassungsverlangen zwar grundsätzlich eine erhebliche und konkrete Gefahr voraus. Bei Gefährdungen von Leben oder Ge-



sundheit als geschützten Rechtsgütern seien an die Feststellung der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts allerdings keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen. Soweit es um den baulichen (vorbeugenden) Brandschutz gehe, sei zu berücksichtigen, dass mit der Entstehung eines Brandes in einem Gebäude praktisch jederzeit gerechnet werden müsse. Es könne im Einzelfall allerdings geboten sein, dass die Bauaufsichtsbehörde das Gefährdungspotential durch fachliche Begutachtung ihres Bausachverständigen, gegebenenfalls auch unter Beteiligung der Feuerwehr oder durch Heranziehung eines Sachverständigen, ermittelt und bewertet.

### Praxis Tipp:

Die Entscheidung des OVG steht im Einklang mit der Rechtsprechung diverser anderer Oberverwaltungsgerichte. Bei der Thematik der Anpassung baulicher Anlagen an aktuelle Brandschutzanforderungen kann sich der Eigentümer meist nicht erfolgversprechend auf einen Bestandsschutz seines Gebäudes berufen. Die Ausführungen des Gerichts, dass bei Gebäuden mit der Entstehung eines Brands praktisch jederzeit gerechnet werden müsse, stellen den Bestandsschutz förmlich zur Disposition. Betroffenen Eigentümer ist daher dazu zu raten, sich nicht vorschnell mit den zuständigen Stellen über das „Ob“ der Anordnung zu streiten. Vielmehr sollte versucht werden, mit der Behörde über Art und Umfang der zu ergreifenden Maßnahmen zu verhandeln.



Rechtsanwalt  
Dr. Martin Schmitz  
Ahlers & Vogel Bremen

### Wohnraummiete: Berücksichtigung von Balkonflächen bei Ermittlung der Wohnungsgröße

(LG Berlin, Urteil vom 17.01.2018, 18 S 308/13, Revision eingelegt zum BGH, VIII ZR 33/18)

#### Worum ging es?

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall ging es um die Frage, ob entgegen einer weit verbreiteten Praxis in Berlin die Flächen von Balkonen, Terrassen und Wintergärten nur zu einem Viertel und nicht zur Hälfte zu berücksichtigen sind, um die Wohnfläche zu berechnen.

Hintergrund des Falls war ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters. Es handelte sich um eine Wohnung, für die in dem Mietvertrag zunächst eine Wohnfläche von 94,48 m<sup>2</sup> angegeben und diese Angabe dann durchgestrichen worden war, da der beklagte Mieter Einwände gegen diese Größe hatte. Mit Schreiben vom 31.01.2012 forderte die klagende Vermieterin den Mieter auf, der Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher monatlich 423 Euro um 64,60 Euro auf 507,60 Euro zuzustimmen. Der

Mieter hielt zuletzt lediglich eine Erhöhung auf 444,36 Euro für berechtigt, so dass die Vermieterin Klage gegen ihn auf Zustimmung zu der weiteren Erhöhung erhob. Das AG Berlin-Lichtenberg sah eine Miete von 486,45 Euro als ortsüblich an und urteilte entsprechend.

#### Wie entschied das LG Berlin?

Auf die Berufung des Mieters verurteilte das LG Berlin den Mieter, einer Erhöhung lediglich auf 451,36 Euro zuzustimmen.

Nach Auffassung des LG Berlin war maßgeblich die Wohnungsgröße, um den zulässigen Erhöhungsbetrag zu ermitteln. Dafür sind mehrere Sachverständigengutachten eingeholt worden. Danach kam das LG Berlin zu dem Ergebnis, dass die Wohnfläche lediglich 84,01 m<sup>2</sup> betrage und anhand dieser Größe die zulässige Erhöhung zu berechnen sei. Der umbaute Wohnraum umfasse nach der sachverständigen Ermittlung 76,27 m<sup>2</sup>. Entgegen einer weit verbreiteten Praxis in Berlin sei die Fläche der für diese Wohnung nutzbaren zwei Balkone lediglich mit einem Viertel hinzuzurechnen, da keine Anhaltspunkte für eine abweichende Berechnung vorlägen.

Grundsätzlich sei bei nicht preisgebundenem Wohnraum die Größe einer Wohnung nach der örtlichen Verkehrssitte zu ermitteln. Dabei kämen neben der für preisgebundenen Wohnraum seit dem 01.01.2004 anwendbaren Wohnflächenverordnung auch alternative Regelwerke wie zum Beispiel die DIN Vorschriften in Betracht. Aufgrund der durchgeführten Datenerhebung des Sachverständigen sei festzustellen, dass in zurück liegenden Zeiten die Mehrheit der Befragten die Wohnflächenverordnung anwenden würde, um die Wohnungsgröße zu ermitteln. In dieser Verordnung sei jedoch ausdrücklich festgelegt, dass die Flächen von Terrassen, Balkonen und Wintergärten nur zu einem Viertel angerechnet werden könnten. Die Umfrage habe allerdings auch ergeben, dass viele der befragten Privatvermieter insoweit die Wohnflächenverordnung rechtsfehlerhaft anwenden und die Hälfte von Balkonflächen berücksichtigen würden, während die Mehrheit der Großvermieter die Wohnflächenverordnung auch in dieser Hinsicht korrekt anwenden würden.

Es sei nicht gerechtfertigt, die bisherige häufig vorkommende Praxis als örtliche Verkehrssitte anzusehen. Denn die Mehrheit sehe ein Regelwerk als verbindlich an, das bei zutreffender Anwendung eine anderweitige Flächenberechnung vorschreibe. Da in dem zu entscheidenden Fall die Wohnungsgröße tatsächlich 11,08% weniger betrug als ursprünglich dem Mietvertrag zu Grunde gelegt, hielt das Landgericht auch einen Minderungsbetrag der ursprünglichen Miete von 11,08% für gerechtfertigt und verurteilte die Vermieterin aufgrund der Widerklage des Beklagten, bereits erhaltenen Mietzins für die Monate



Januar 2009 bis März 2012 i.H.v. 46,87 Euro monatlich zurückzuzahlen.

#### Praxis Tipp:

Der in Berlin spielende Fall ließe sich auch auf Bremen oder Hamburg übertragen. Deshalb sollten Vermieter die vermietete Wohnfläche darauf überprüfen, ob die Flächen von Balkonen, Terrassen und Wintergärten nur zu einem Viertel oder zur Hälfte bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt wurden. Im Letzteren Fall besteht ein nicht unerhebliches Risiko, obwohl die Wohnflächenverordnung eine Berücksichtigung bis zur Hälfte durchaus zulässt, wobei die Berücksichtigung zu einem Viertel der Regelfall ist. Insofern wird erst die hier zu erwartende Entscheidung des BGH Rechtssicherheit bringen. Wer ganz sichergehen will, setzt diese Flächen bis dahin nur zu einem Viertel an.



Rechtsanwalt  
Christian Darge  
Ahlers & Vogel Bremen

#### Nachbarrecht: Eigentümer haftet verschuldensunabhängig für Schäden am Nachbargebäude

(BGH, Urteil vom 9. Februar 2018, V ZR 311/16)

#### Worum ging es?

Ein Grundstückseigentümer beauftragte ein Bauunternehmen mit Reparaturarbeiten am Flachdach seines Gebäudes. Das Bauunternehmen verursachte im Verlauf der mit Hilfe eines Brenners durchgeführten Heißklebearbeiten schuldhaft die Entstehung eines Glutnestes unter den aufgeschweißten Dachbahnen. Am Abend bemerkte der Eigentümer und Auftraggeber der Reparaturarbeiten Flammen in dem Bereich, in dem das Bauunternehmen gearbeitet hatte. Der alarmierten Feuerwehr gelang es nicht, das Gebäude zu retten. Es brannte vollständig nieder. Durch den Brand und die Löscharbeiten wurde das an das brennende Haus unmittelbar angebaute Gebäude auf dem Nachbargrundstück erheblich beschädigt.

Die Inanspruchnahme des Bauunternehmens scheiterte an einer fehlenden Haftpflichtversicherung und seiner späteren Insolvenz.

Das Gebäude des Grundstücksnachbarn ist bei der Klägerin versichert. Diese hat ihm eine Entschädigung in Höhe von 97.801,29 € geleistet und verlangt von dem beklagten Grundstückseigentümer aus übergegangenem Recht gem. § 86 Abs. 1 VVG Ersatz.

#### Wie entschied der BGH?

Der BGH hat entschieden, dass die Klägerin gegen den Beklagten einen verschuldensunabhängigen nachbar-

rechtlichen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG hat.

Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Nutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehend, die der Eigentümer oder Besitzer (Mietler) des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht unterbinden kann, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Davon geht der BGH aus, wenn ein Brand auf ein fremdes Grundstück übergreift, da der Nachbar die Gefahr in aller Regel nicht erkennen und die Einwirkungen auf sein Grundstück daher nicht rechtzeitig abwehren könne.

Weitere Voraussetzung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs ist laut BGH, dass der Anspruchsgegner als sogenannter Störer im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB zu qualifizieren sei. Ausreichend ist es danach, dass die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehe.

Der BGH hat die Störereigenschaft des Grundstückseigentümers bejaht, obwohl der Brand auf die Handlung eines dritten, nämlich auf die Arbeiten des vom Grundstückseigentümer mit der Vornahme einer Dachreparatur beauftragten Bauunternehmers zurückzuführen ist. Mittelbarer Handlungsstörer sei auch derjenige, der die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursache. Es komme für die Zurechnung des durch den Bauunternehmer herbeigeführten gefährträchtigen Zustandes des Grundstücks nicht darauf an, ob der Auftraggeber bei der Auswahl des Werkunternehmers Sorgfaltspflichten verletzt habe. Maßgeblich sei, ob es Sachgründe gebe, die aufgetretene Störung dem Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers zuzurechnen. Der Eigentümer muss den Schaden ersetzen, da die Ursache von seinem Grundstück ausgegangen ist. Es reicht aus, dass er mit der Beauftragung des Bauunternehmers den Anlass für den Schaden gegeben hat. Dass der Bauunternehmer sorgfältig vom Grundstückseigentümer ausgesucht worden ist, ändert laut BGH daran nichts.

#### Praxistipp:

Die Entscheidung des BGH zeigt, wie wichtig es ist, bei gefährträchtigen Bauarbeiten, die unmittelbare Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben können, auf einen ausreichenden Versicherungsschutz des bauausführenden Unternehmers zu achten. Zum einen sollte dafür bereits im Rahmen der Vertragsgestaltung mit dem Bau-





unternehmen durch vertragliche Verpflichtung des Unternehmers zur Gewährleistung eines ausreichenden Versicherungsschutzes und zum anderen nach Vertragschluss durch tatsächlichen Nachweis der Existenz des Versicherungsschutzes gesorgt werden. Anderenfalls ist der Grundstückseigentümer trotz sorgfältiger Auswahl des Bauunternehmers einem verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch ausgesetzt.



Rechtsanwalt  
Volker Römer  
Ahlers & Vogel Hamburg

## Ausblick

### Wohnraumoffensive der großen Koalition

Die GroKo wirft ihre Schatten voraus. Unter dem 07.02.2018 wurde ein Koalitionsvertrag geschlossen, der unter anderem Vereinbarungen zu einer Wohnraumoffensive sowie zu Mieten enthält. Die wichtigsten Passagen lauten wie folgt:

#### „1. Wohnraumoffensive

Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird.

Wir werden im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbaren. (...)

Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern.

Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern.

Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern. (...)

Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an. (...)

Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen.

Wir schaffen insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment steuerliche Anreize. Dazu werden wir eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung einführen. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr.

Wir werden die Eigentumbildung für Familien finanziell unterstützen. Dafür führen wir für den Ersterwerb von Neubau oder Bestand ein Baukindergeld als Zuschuss aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 1200 Euro je Kind und pro Jahr ein, das über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird. Das Baukindergeld wird flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt.

Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgschaft soll für 20 Jahre gelten.

Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich.

Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.

Die Wohnungsbauprämie behalten wir als Anreizinstrument insbesondere für junge Menschen, frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen, bei. Wir wollen sie attraktiver gestalten. Dazu wollen wir die Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anpassen und den Prämienatz erhöhen. (...)

#### 2. Mieten

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten.

Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden.

Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben.

Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietenanstieg gedämpft.



Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird geprüft.

Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden als Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zu Anwendung kommen.

Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen.

Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt.

Wir werden die Anforderungen an eine qualifizierte Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe erleichtern. Künftig soll eine einfache Rüge der Miethöhe ausreichen.

Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.

Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze).

Für kleinere Modernisierungen werden wir ein optionales, vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren einführen, bei dem die formellen Anforderungen an die Ankündigung abgesenkt werden und ein maximaler Betrag von 10.000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden kann.

Wir werden die neuen mietrechtlichen Regelungen innerhalb des Gesetzespaketes zur Wohnraumoffensive auf den Weg bringen.“

Quelle: <https://www.cdu.de/koalitionsvertrag-2018>

Es bleibt abzuwarten, welche dieser Vorhaben die große Koalition tatsächlich umsetzt.

#### **Hinweis**

*Unser Quarterly beruht auf einer sorgfältigen Recherche der Rechtslage. Deren allgemeine Darstellung kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles jedoch nicht berücksichtigen. Der Quarterly dient nur der Information*

*und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Er kann deshalb eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.*

**Diesen Quarterly und weitere Informationen finden Sie auf unserer Website [www.ahlers-vogel.de](http://www.ahlers-vogel.de).**

V. i. S. d. P.:

Rechtsanwalt Christian Darge  
Ahlers & Vogel Rechtsanwälte PartG mbB  
Contrescarpe 21  
28203 Bremen

#### **Kontakt**

Ahlers & Vogel \_ Bremen  
Contrescarpe 21 \_ 28203 Bremen  
Telefon +49 (421) 33 34-0  
Telefax +49 (421) 33 34-111  
E-Mail: [bremen@ahlers-vogel.de](mailto:bremen@ahlers-vogel.de)

Ahlers & Vogel \_ Hamburg  
Schaarsteinwegsbrücke 2 \_ 20459 Hamburg  
Telefon +49 (40) 37 85 88-0  
Telefax +49 (40) 37 85 88-88  
E-Mail [hamburg@ahlers-vogel.de](mailto:hamburg@ahlers-vogel.de)

#### **Unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht:**

#### **Partner:**

RA/Notar Christian Darge<sup>1 2</sup>  
RA/Notar Dr. Dirk Weitze-Scholl<sup>4 5</sup>  
RA Dr. Carsten Heuel<sup>8 9</sup>  
RA Dr. Jochen Böning<sup>4</sup>  
RA Volker Römer<sup>3</sup>

#### **Associates:**

RAin Antje Leitz<sup>6 7</sup>  
RA Dr. Martin Schmitz<sup>3</sup>  
RA Moritz Nägeler  
RA Jan-Eric Smolarek  
RAin Julia Gerlach

<sup>1</sup> Fachanwalt für Arbeitsrecht

<sup>2</sup> Fachanwalt für Insolvenzrecht

<sup>3</sup> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

<sup>4</sup> Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

<sup>5</sup> Fachanwalt für Steuerrecht

<sup>6</sup> Fachanwältin für Familienrecht

<sup>7</sup> Fachanwältin für Verkehrsrecht

<sup>8</sup> Attorney-at-law (N.Y.)

<sup>9</sup> Solicitor (England & Wales)

Ahlers & Vogel \_ Leer  
Königstraße 32 \_ 26789 Leer (Ostfriesland)  
Telefon +49 (0491) 45 45 229-0  
Telefax +49 (0491) 45 45 229-99  
E-Mail [leer@ahlers-vogel.de](mailto:leer@ahlers-vogel.de)