

NEWSLETTER IMMOBILIENWIRTSCHAFT


BAU


IMMOBILIEN


UNTERNEHMEN


VERGABE


STEUERN

Ausblick auf HOAI-Reform 03 / Aktuelles zum Berliner Mietendeckel 05 / Sanierungsausgleichsabgabe rechtswidrig 07

Editorial

FÜR EINEN RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2020...

... ist es noch zu früh; dennoch dürfte bereits jetzt feststehen, dass es zumindest als ereignisreiches Jahr in Erinnerung bleiben wird, auch in der Immobilienwirtschaft.

Bereits Anfang des Jahres hat der „Mietendeckel“ für erhitze juristische Diskussionen und inzwischen für eine uneinheitliche Rechtsprechung gesorgt. Zudem entfallen voraussichtlich ab Januar 2021 im Zuge der HOAI-Novelle die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze zugunsten eines frei verhandelbaren Preisrechts. Auf Bundesebene soll das bisher eher unauffällig gebliebene „Baulandmobilisierungsgesetz“ ebenfalls zum Jahreswechsel in Kraft treten und die Umwandlung in Wohnungseigentum über das in Berlin bereits geltende Umwandlungsverbot hinaus erheblich erschweren. Schließlich ist eine lang erwartete Entscheidung des BVerwG zur Rechtswidrigkeit der Berliner Praxis zur Berechnung der Sanierungsausgleichsabgabe ergangen. Möglicherweise müssen alle bereits vereinbarten Abgaben an die betroffenen Eigentümer zurück gezahlt werden! Was Vertretern der Immobilienbranche vor diesem Hintergrund noch in 2020 zu empfehlen ist, erläutern wir in diesem Newsletter.

Rechtsanwalt Thorsten Krull



Aktuelles

BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ: BUNDESWEITES UMWANDLUNGSVERBOT GEPLANT!

Das Bundesinnenministerium plant die Verabschiedung eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz). Dem Vernehmen nach ist damit zu rechnen, dass dieses Gesetz bis Ende dieses Jahres in Kraft treten könnte.

Ziel des Gesetzes ist die Unterstützung der Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens. Geplant ist die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung von Befreiungsmöglichkeiten für das Bauen im Innen- und Außenbereich, aber auch die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung und insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugesetzen sowie die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden.

Der Gesetzentwurf enthält allerdings auch Regelungen, die die Umwandlung in Wohnungseigentum erheblich erschweren werden.

Die wichtigsten geplanten Änderungen fassen wir nachfolgend zusammen und erläutern Handlungsempfehlungen:

HINTERGRUND

Geplant ist die Neueinführung eines § 250 BauGB-E. Demnach soll bei bestehenden Gebäuden die Begründung und Teilung von Wohnungs- und Teileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden,

sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist und diese Gebiete durch die Landesregierungen bestimmt sind. Es ist also ein Umwandlungsverbot für alle Gebiete vorgesehen, in denen die jeweilige Landesregierung per Rechtsverordnung festgestellt hat, dass es sich um einen Bereich mit angespannten Wohnungsmärkten handelt.

Für Berlin ist insoweit zu berücksichtigen, dass schon im Zuge der Verabschiedung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung im Jahr 20134 sowie jüngst auch des sog. Mietendeckels festgelegt wurde, dass in ganz Berlin eine derartige Mangellage herrscht.

Für den Fall des Inkrafttretens des neuen Umwandlungsverbots ist also damit zu rechnen, dass dieses ohne Weiteres und umgehend für ganz Berlin gelten wird.

Dies bedeutet eine erhebliche Verschärfung der bisherigen Vorschriften: Denn bislang hatte das Land Berlin eine entsprechende Umwandlungsverbotsverordnung im Jahr 2015 erlassen und diese im Jahr 2020 nochmals um weitere fünf Jahre verlängert. Dieses Umwandlungsverbot gilt aber bislang nur für die sozialen Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB (sogenannte „Milieuschutzgebiete“).

Fortsetzung auf Seite 2

Aktuelles

Fortsetzung von Seite 1

In § 172 BauGB ist zudem geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung zur Umwandlung zu erteilen ist. In der Praxis wird erfahrungsgemäß vorrangig von der Regelung gemacht, wonach ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnung innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an Mieter zu veräußern.

Eine derartige Klausel ist in der Neuregelung des § 250 BauGB-E nicht vorgesehen.

Nach dem bisher für Berlin geltenden Umwandlungsverbot bzw. nach den Regelungen des § 172 BauGB ist ohnehin auch *nur die erstmalige* Begründung von Wohneigentum genehmigungspflichtig. Es war bislang also möglich, ein Gebäude auch so aufzuteilen, dass zunächst lediglich Wohnungseigentum an einer einzigen Wohnung entstanden ist. Weitere nachträgliche Aufteilungen in zusätzliche Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheiten war nicht mehr genehmigungspflichtig.

Dem bisherigen Wortlaut des § 250 BauGB-E nach kann diese Unterscheidung nicht entnommen werden. Nach dem Entwurf wird ausdrücklich auch die Teilung selbst für den genehmigungsbedürftig erklärt. Möglicherweise gilt dies daher sogar für den Fall späterer Grundrissänderungen.

Unklar ist momentan auch noch, ob und inwieweit die Schaffung neuen Wohnraums in Dachgeschossen unter den Genehmigungsvorbehalt fallen würde.

Dem Wortlaut nach wären auch derartige Maßnahmen (als Schaffung von Teil- und Wohneigentumseinheiten) von der Neuregelung betroffen und mithin zusätzlich genehmigungspflichtig. Hingegen wäre dies momentan in Milieuschutzgebieten noch nicht der Fall - das Milieuschutzrecht bezieht sich nicht auf Neubauten.

WAS IST ZU TUN?

Sofern Eigentümer mit der Bildung von Wohnungseigentum liebäugeln, sollte schnell gehandelt werden. Bereits für das im Jahr 2015 erlassene Umwandlungsverbotsverordnung ist inzwischen anerkannt, dass entscheidender Stichtag der Zeitpunkt der Einreichung der vollständigen Antragsunterlagen beim Grundbuchamt ist. Sofern der Antrag dort vor Inkrafttreten des Umwandlungsverbot einge-

gangen ist, entfaltet dieses für den konkreten Aufteilungsvorgang keine Wirkung mehr. Der bisherige Gesetzesentwurf enthält hierzu noch keine Ausführungen oder Übergangsregelungen, sodass momentan nur dringend empfohlen werden kann, etwaige Aufteilungsanträge schnellstmöglich vorzubereiten und möglichst vollständige und fehlerfreie Unterlagen bei den Grundbuchamt noch vor Jahresende einzureichen.

Die bisherige Erfahrung in ähnlichen gelagerten Fällen zu dem milieuschutzrechtlichen Umwandlungsverbot hat allerdings gezeigt, dass sich bestimmte Bezirksämter - möglicherweise auch aus politisch motivierten Gründen - schon bei der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung sehr viel Zeit lassen, möglicherweise, dies kann nur vermutet werden, um die Antragsbearbeitung bis zum Inkrafttreten des bundesweiten Umwandlungsverbotes zu verzögern.

In einem solchen Fall wäre nach hiesiger Auffassung auch über die Einreichung einer Untätigkeitsklage nach Ablauf von drei Monaten, gerechnet ab Einreichung der vollständigen Unterlagen, nachzudenken, um sowohl die Ansprüche auf Genehmigung der Umwandlung aufrecht zu erhalten, also auch etwaige Amtshaftungsansprüche wegen verzögerter Bearbeitung geltend machen zu können.

Zudem sind auch nach der Neuregelung einige Tatbestände vorgesehen, in denen die Aufteilungsgenehmigung zu erteilen ist:

- Aufteilung zugunsten von Miterben/Vermächtnisnehmern
- Aufteilung zur eigenen Nutzung durch Familienangehörige
- Aufteilung zur Veräußerung und eigenen Nutzung durch mindestens 2/3 der Mieter
- Gefährdung von Ansprüchen Dritter, die durch eine Vormerkung gesichert sind

Vorgesehen ist, dass der Genehmigungsvorbehalt zunächst nur für fünf Jahre gilt. Allerdings sind Verlängerungen nicht ausgeschlossen, insbesondere dann nicht, wenn die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt. Aufteilungswilligen Eigentümern sei daher die kurzfristige Einleitung der beschriebenen Schritte nachdrücklich empfohlen.

Autor: Thorsten Krull, RA



IMPRESSUM

Herausgeber, V.i.S.d.P.:

RA Dr. Ulrich Dieckert
DIECKERT
Recht und Steuern GbR

Gertraudenstraße 20
10178 Berlin
Telefon: 030 278707
Telefax: 030 278706
berlin@dieckert.de

Redaktion/Beiträge:

Dr. Ulrich Dieckert, RA
Bernd Kimmich, RA
Hendrik Bach, RA
Markus Fiedler, RA
Konstantin Trakis, RA
Christian Zeiske, RA
Martin Krahn, RA
Chantal Hasselbach, RA
Thorsten Krull, RA
Dr. Annette Funk, StBin

dieckert.de
bauleiterschulung.de
dieckert-baurecht.de
drohnenrecht.de

Aktuelles

AUSBLICK AUF DIE ZU ERWARTENDE HOAI-REFORM 2021

Als bald darf eine zwar nicht sonderlich umfangreiche und auch nicht umfassende, aber dennoch grundlegende Veränderung der HOAI durch den zuständigen Ordnungsgeber erwartet werden, in der das bislang geltende zwingende Preisrecht zu Mindest- und Höchstsätzen für Grundleistungen innerhalb der Honorartafeln durch ein frei verhandelbares Preisrecht abgelöst wird, wobei die Honorarberechnungsvorgaben der HOAI regelmäßig nur noch als Orientierungshilfe gelten werden.

AUSGANGSLAGE

Mit Urteil vom 04.07.2019 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) den Grundcharakter der in Deutschland geltenden HOAI als zwingendes Preisrecht (verbindliche Mindest- und Höchstsätze) für die Vergütung der in der HOAI geregelten Grundleistungen der Architekten und Ingenieure für europarechtswidrig erklärt. Seither besteht in der praktischen Rechtsanwendung Unklarheit, ob und inwieweit die bisherigen Regelungen dennoch – bis zu einer Neuregelung des Ordnungsgebers – weiterhin wirksam sind, was hier allerdings nicht weiter vertieft werden soll.

Die besagte Neuregelung zeichnet sich jedenfalls zeitnah ab, denn das Bundeskabinett hat am 15.07.2020 zunächst den Entwurf zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen und Änderung vergabe-rechtlicher Bestimmungen (ArchLG) beschlossen. Das ArchLG enthält die gesetzlichen Grundlagen, die die Bundesregierung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure sowie zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten ermächtigen. Diese Verordnungsermächtigungen schreiben aktuell noch unter anderem vor, dass Mindest- und Höchstsätze für Honorare (zwingend) festzusetzen sind, die für die von der Honorarordnung erfassten Leistungen gelten sollen, und die nur in Ausnahmefällen durch schriftliche Vereinbarung unterschritten werden können.

Auf der Grundlage dieser Verordnungsermächtigungen hatte die Bundesregierung seinerzeit die geltende HOAI mit den für europarechtswidrig erklärten Mindest- und Höchstsätzen erlassen. Mit dem vorliegenden Entwurf zur Änderung dieser Ermächtigungsgrundlage soll der Weg bereitet werden, die Rechtsetzung durch Rechtsverordnung die HOAI dahingehend anzupassen, dass

Mindest- und Höchstsätze in der Honorarordnung festgelegt werden können, aber nicht mehr festgelegt werden müssen. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des ArchLG enthält daher auch in § 1 Abs. 1 Nr. 2 die Formulierung, dass zu regelnde Honorartafeln lediglich noch zur Honorarorientierung für Grundleistungen bzw. zur Abgrenzung von besonderen Leistungen dienen sollen und gem. Nr. 3 auch Regelungen erlassen werden können, die bei Fehlen einer schriftlichen Honorarvereinbarung bestimmte Honorarsätze aus den Honorartafeln für verbindlich erachten.

REGIERUNGSENTWURF VOM 16.09.2020

Daran anknüpfend veröffentlichte am 24.08.2020 das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) zunächst einen Referentenentwurf über eine Änderungsverordnung zur HOAI, der in den am 16.09.2020 vorgelegten Regierungsentwurf mündete. In diesem wird nun konkret ausformuliert, was nach Vorstellung des Ordnungsgebers künftig gelten soll, um die nach dem EuGH europarechtswidrige Rechtslage zu beseitigen. Danach wird die HOAI künftig keine verbindlichen Mindest- und Höchstsätze mehr vorgeben, sofern die Vertragsparteien das Honorar unter Wahrung (zumindest) der Textform vereinbaren. Insoweit kommt den Honorartafeln und -sätzen künftig grundsätzlich nur noch empfehlender Charakter zu.

GRUNDSATZ DER HONORARFREIHEIT – HOAI ALS ORIENTIERUNGSHILFE

So spricht § 1 HOAI-RegE nun davon, dass die Regelungen der HOAI zum Zwecke der Honorarberechnung zugrunde gelegt werden können, aber eben nicht mehr zugrunde gelegt werden müssen. Im neu vorgesehenen § 2a Abs. 1 HOAI-RegE wird zudem ausdrücklich klargestellt, dass die Honorartafeln lediglich „Orientierungswerte“ ausweisen, ausgehend vom jeweils unteren Spannenwert, der nun gem. § 2a Abs. 1 HOAI-RegE als „Basishonorarsatz“ – statt früher: „Mindestsatz“ – definiert wird, und dem „oberen Honorarsatz“, der bezeichnenderweise auch nicht mehr „Höchstsatz“ genannt wird, wie die Begrifflichkeiten „Mindestsatz“ und „Höchstsatz“ überhaupt durchgängig eliminiert wurden.

Unser Team

CHRISTIAN ZEISKE RECHTSANWALT



TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE: BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Herr Rechtsanwalt Zeiske steht als Ansprechpartner für Rechtsfragen zu Immobilientransaktionen und zur Projektentwicklung zur Verfügung.

Sein Beratungsspektrum umfasst die Gründung von Objektgesellschaften, die immobilienrechtliche Due-Diligence und die Verhandlung der Grundstückskaufverträge. Bei der Projektentwicklung gestaltet und verhandelt er Projektsteuerungs-, Planungs- und Bauverträge und unterstützt bei deren Abwicklung, bis hin zum ganzheitlichen Vertragsmanagement.

Als langjähriger Referent im Bereich des Bauvertragsrechts bietet er dabei auch bedarfsorientierte Mitarbeiterschulungen an.

Schließlich berät Herr Zeiske in Fragen des Architektenrechts, auch was die Abrechnung nach HOAI angeht (siehe nebenstehender Artikel).

Fortsetzung auf Seite 4

Aktuelles

AUSBLICK AUF DIE ZU ERWARTENDE HOAI REFORM 2021

Fortsetzung von Seite 3

Die Honorarberechnung für Grundleistungen der Flächen-, Objekt- und Fachplanungen richtet sich dem Wortlaut nach zwar auch künftig gemäß § 6 Abs. 1 HOAI-RegE nach dem Leistungsbild, der Honorarzone und der Honorartafel, während letztere ausdrücklich nur noch zur „Honorarorientierung“ dienen soll. Dies wird aber nicht dahingehend zu verstehen sein, dass lediglich die Honorartafeln zur Orientierung dienen, sondern im Grunde die gesamte vorgegebene Methode zur Honorarermittlung, denn der lediglich empfehlende Charakter der künftigen HOAI steht quasi übergeordnet auch über der Regelung des § 6 Abs. 1 HOAI-RegE. Dementsprechend betont die Begründung des Regierungsentwurfs ausdrücklich, dass das Honorar für die von der HOAI erfassten Leistungen „immer auch auf anderem Wege, beispielsweise durch eine Stundensatzvereinbarung oder über eine Pauschale“ ermittelt werden kann. Insofern werden auch bspw. die bei der Objektplanung zusätzlich heranzuziehenden anrechenbaren Kosten nicht zwingend zu beachten sein, sondern können von den Vertragspartnern des Architektenvertrages (bzw. der Honorarvereinbarung) individuell geregelt bzw. als Honorarermittlungsfaktor auch für obsolet erklärt werden.

HONORARFREIHEIT NUR BEI EINHALTUNG MINDESTENS DER TEXTFORM

Diese (so jedenfalls hier vertretene) Lesart führt letztlich dazu, dass die Honorarberechnungsregeln der HOAI in jeglicher Hinsicht nur noch insoweit subsidiäre Anwendung finden, wie die Parteien keine wirksame individualvertragliche – und von den Preisermittlungsvorgaben der HOAI freie – Honorarvereinbarung treffen. Wie eine solche Individualvereinbarung künftig auszusehen hat, regelt § 7 Abs. 1 HOAI-RegE, wonach künftig lediglich noch eine „Vereinbarung in Textform“ erforderlich ist. Damit würde nicht nur das bislang strengere Schriftformerfordernis obsolet, sondern auch die in der Rechtspraxis regelmäßig zu Problemen – und zur Geltung des Mindestsatzes – führende Erforderlichkeit einer Honorarvereinbarung „bei Auftragserteilung“. Dem Wortlaut der beabsichtigten Neuregelung, aber auch der dazu gegebenen Begründung des Regierungsentwurfs zufolge, soll folglich eine Honorarvereinbarung künftig auch noch nach Auftragserteilung wirksam geschlossen werden können. Diese ganz erhebliche Vereinfachung der formalen Anforderungen an eine wirksame Honorarvereinbarung dürfte damit den Anwendungsbereich der Preisregelungen der

HOAI tatsächlich nur noch auf den Fall reduzieren, in dem die Parteien aus welchen Gründen auch immer weder vor noch nach Auftragserteilung über das Honorar nicht einmal in Textform Einigkeit erzielen. Die Textform wird in § 126b BGB dahingehend definiert, dass die Erklärungen der Vertragsparteien lediglich in einer lesbaren und auf einem dauerhaften Datenträger vorliegen müssen und die Person des jeweils Erklärenden erkennen lassen. Von daher sind auch Einigungen etwa per wechselseitiger Emails möglich, ohne dass es einer Unterschrift oder elektronischen Signatur bedürfte.

Die neuen Regelungen der HOAI würden daher richtigerweise tatsächlich nur noch in jenen (wohl seltenen) Fällen eingreifen, in denen es selbst an einer auch nur in Textform niedergelegten Honorarvereinbarung fehlt. Dann – und nur dann – greift nämlich die Auffangregelung nach § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI-RegE ein, wonach (widerleglich) vermutet wird, dass das Honorar zum sogenannten „Basishonorarsatz“ entsprechend der übrigen Preisvorgaben vereinbart wurde. Dennoch könnte selbst eine solche Vermutung noch nachträglich durch mindestens in Textform abgefasste Honorarvereinbarung überlagert werden.

Vor diesem Hintergrund müssen auch die schon bekannten übrigen Regelungen der HOAI 2013, in denen schriftliche Vereinbarungen über eine nachträgliche Honoraranpassung erforderlich war, nur noch als Auffangregelungen begriffen werden. Die bislang in § 7 Abs. 6 HOAI 2013 vorgesehene Regelung über Bonus-/Malusregelungen wurde dementsprechend ersatzlos gestrichen, aber auch Leistungsänderungen oder Wiederholungsplanungen (§ 10 HOAI-RegE) werden künftig nur noch in jenen Fällen Berücksichtigung finden, in denen es an einer grundlegenden Honorarvereinbarung in Textform fehlt, die den Anwendungsbereich dieser Normen betrifft. Ein Pauschalhonorar oder eine Stundensatzvereinbarung können je nach Auslegung des vertraglich vereinbarten Abgeltungsbereichs daher selbst dann Vorrang genießen, wenn es insoweit an einer ausdrücklichen Regelung zum Umgang mit Änderungs- oder Wiederholungsplanungen fehlt.

VORGESEHENES INKRAFTTRETEN

Die Änderungsverordnung zur HOAI soll zum 01.01.2021 in Kraft treten. Die Neuregelungen werden für ab dem Inkrafttreten erstmals geschlossene Vertragsverhältnisse anzuwenden sein.

Wenngleich das Normsetzungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist (das ArchLG bedarf noch der Verabschiedung und der Bundesrat muss der Änderungsverordnung zur HOAI noch zustimmen) und weitere Veränderungen oder Verzögerungen möglich sind, darf dennoch angenommen werden, dass die zuvor dargestellte grundlegende Änderung – weg vom zwingenden Preisrecht und hin zu frei verhandelbaren Honoraren – jedenfalls zeitnah in Kraft treten wird.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRAXIS

Inwieweit die Neuregelungen auch nennenswerte Veränderungen in der Vertragspraxis mit sich bringen, bleibt abzuwarten. Sicherlich wird auch künftig vielfach an der Verwendung von Vertragsmustern festgehalten werden, die Honorare anhand der Honorartafeln bzw. der Regelungen der HOAI vorsehen, wie dies schon aktuell der Fall ist. Spannend wird lediglich sein, inwieweit die Vertragsparteien nun tatsächlich von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Preise auszuhandeln.

Architekten und Ingenieure werden sich darauf einstellen müssen, die von ihnen verlangten Honorare nachträglich nicht mehr über den juristischen „Winkelzug“ der sog. Mindestsatzunterschreitung erhöhen zu können. Der Vergangenheit werden daher definitiv jene Streitigkeiten angehören, in denen schriftlich vereinbarte Honorarsätze oder Honorarzonen nachträglich mit der Begründung für nichtig erklärt werden, dass hierdurch der (tatsächlich höhere) Mindestsatz unterschritten wurde und dieser statt der schriftlichen Vereinbarung gilt. Diese in der Praxis gar nicht so seltene „Auftragsakquise“ über nur vermeintlich günstige Honorare von Architekten und Ingenieuren wird künftig nur noch in den erwartungsgemäß seltenen Fällen möglich sein, wenn nicht einmal die Textform gewahrt sein sollte, also etwa bei rein mündlichen Aufträgen. Regelmäßig wird aber künftig ein echter Preiswettbewerb möglich sein, soviel dürfte jetzt schon feststehen.

Autor: Christian Zeiske



Aktuelles

AKTUELLE VERFAHREN UND RECHTSPRECHUNG ZUM MIETENDECKEL

Mehrere ausgewählte laufende und abgeschlossene Verfahren geben Hinweise darauf, wie sich die rechtliche Debatte um den Mietendeckel entwickelt und wie die Aspekte Verfassungsmäßigkeit, Gesetzgebungskompetenz, Schattenmieten und Stichtagsregelung behandelt werden.

A. ABGESCHLOSSENE VERFAHREN

1. Landgericht Berlin, (66. Zivilkammer) - Urteil vom 31.07.2020 – 66 S 95/20

Die 66. Zivilkammer hält das MietenWoG Bln für verfassungsgemäß. Jedoch könne es Mieterhöhungen erst ab dem Inkrafttreten am 23.02.2020 verhindern. Die unechte Rückwirkung zum Stichtag des 18.06.2019 sei unwirksam. Somit sind alle Mieterhöhungen bis zum 23.02.2020 als wirksam zu erachten.

2. Landgericht Berlin, (65. Zivilkammer) - Urteil vom 15.07.2020 – 65 S 76/20

Die 65. Zivilkammer hält das MietenWoG Bln ebenfalls für verfassungsgemäß und hält zudem die Vereinbarung sog. „Schattenmieten“ - also der Möglichkeit, Mieten aus zivilrechtlichem Weg zu erhöhen, diese Erhöhung jedoch aufgrund des Verbotes des MietenWoG Bln lediglich nicht zu fordern, solange dieses gültig ist – für wirksam. Die Wirksamkeit der Schattenmieten ist heiß diskutiert.

3. Bayerische Verfassungsgerichtshof

Ausgerechnet der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat ein erstes Signal gesetzt und die Zulässigkeit des Volksbegehrens „Sechs Jahre Mietenstopp“ für 162 bayerische Gemeinden abgelehnt. Die beabsichtigten Regelungen waren an den Berliner Mietendeckel angelehnt. Das Gericht entschied – ungeachtet der vielen divergierenden Rechtsgutachten und Urteile – dass die Gesetzgebungskompetenz „offensichtlich“ nicht beim Land liege. Das Urteil ist deshalb in Fachkreisen umstritten.

B. LAUFENDE VERFAHREN

1. Normenkontrollverfahren: Bundesverfassungsgericht – 2 BvF 1/20

Vor dem Bundesverfassungsgericht haben die Mitglieder der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP am 06. Mai 2020 einen Antrag auf Normenkontrolle eingereicht. Eine Entscheidung ist frühestens 2021 zu erwarten.

2. Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin

Auch vor dem Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin haben die Fraktionen FDP/CDU Klage gegen den Mietendeckel eingereicht.

3. Landgericht Berlin (67. Zivilkammer) – 67 S 274/19

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin zweifelt an Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und damit der Verfassungsmäßigkeit und hat deshalb am 12.03.2020 beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen. Diese wird nicht vor 2021 ergehen.

4. Landgericht Berlin (67. Zivilkammer) – 67 S 109/20

Auch in diesem Verfahren setzt die 67. Zivilkammer das Verfahren aus und legt es dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor.

5. Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg – 4 C 113/19

Das Amtsgericht setzt sich ausführlich mit der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln auseinander und beleuchtet insbesondere die Frage der sog. „Schattenmieten“. Diese Fragen legt das Amtsgericht dem BVerfG per Beschluss vom 18.08.2020 mit beeindruckendem Umfang von 136 Fußnoten zur Entscheidung vor.

C. FAZIT UND AUSBLICK

Die sich widersprechenden Kammern und Gerichte lassen derzeit nur einen Schluss zu – ein absolut risikoloses Vorgehen gibt es für Vermieter und Mieter gerade nicht. Selbst wenn die Verfassungsgerichte urteilen, bleiben neben der Verfassungsmäßigkeit im weiteren Sinne zahlreiche offene Detailfragen wie Schattenmieten, Vertragsabwicklung im Fall einer Verfassungswidrigkeit etc. zu klären, die die Berliner noch lange beschäftigen werden.

Auch zukünftige Pläne des Senats verheißen Konfliktpotenzial:

Nachdem die Schirmherrin des Mietendeckels, Frau Katrin Lompscher (Linke) im August 2020 als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen zurückgetreten ist, hat Herr Sebastian Scheel (Linke) diese Position nunmehr inne. Sein Projekt ist die Schaffung eines Wohnungs- und Mietenkatasters für Berlin. Von dieser Gesamterhebung erhofft man sich einen repräsentativeren Überblick, als dies mit dem Mietspiegel möglich ist, und genauere Angaben zur sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder zur Frage, ob Wohnungen überbelegt seien. Zudem wolle man so den „wirtschaftlichen Berechtigten“ besser ermitteln können, was Mietern, Gerichten, Ämtern und Strafverfolgern gerade im Fall von verzweigten Firmen-Netzwerken oder sogar Strohmännern teils mit Sitz in fernen Steueroasen schwer fällt.

Autor: Martin Krahl, RA



Unser Team

**MARTIN KRAH
RECHTSANWALT****TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE:
MIET- UND WEG-RECHT**

Herr Rechtsanwalt Martin Krahn ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie angehender Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er betreut damit ein Ressort, das den bau- und architektenrechtlichen Schwerpunkt unserer Kanzlei ergänzt und Synergien beider Rechtsgebiete im Fokus hat.

Rechtsanwalt Krahn befasst sich u. a. mit der Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit der Prüfung von deren Rechtmäßigkeit, er berät bei der Begründung bzw. Beendigung von Geschäftsraummietverhältnissen, er prüft Nebenkostenabrechnungen in rechtlicher Hinsicht und vertritt seine Mandanten in allen prozessualen Streitigkeiten rund um die Gewerbeimmobilie. Im WEG-Recht vertritt und berät er sowohl Hausverwaltungen als auch Eigentümergemeinschaften in allen das Gemeinschaftseigentum betreffenden Fragen.

Ein weiterer Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit liegt aktuell bei allen Rechtsfragen rund um den sogenannten Berliner Mietendeckel. Herr Krahn führt dazu auch Schulungen durch, in der Herstellungsbedarf für ...

Sollten Sie Beratungsbedarf im Wohn- und Gewerbemietrecht, im Wohnungseigentumsrecht oder in interdisziplinären Fragen mit Berührungspunkten zum Bau- und Architektenrecht haben, so steht Ihnen Herr Rechtsanwalt Krahn als Ansprechpartner zur Verfügung.

bauleiterschulung.de

**HANDLUNGS-
BEDARF BEIM
MIETENDECKEL
FÜR VERMIETER**

Selten hat ein Gesetz für ähnliche Verwirrung sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern gesorgt, wie dies dem MietenWoG Bln gelungen ist.

Seit das Gesetz am 23.02.2020 in Kraft getreten ist, müssen Vermieter bei Neuabschluss eines Vertrages die Mietobergrenzen beachten, diverse Informationspflichten erfüllen und dürfen die Mieten nur äußerst beschränkt erhöhen.

Bislang sind die Bestandsmietverhältnisse nicht betroffen gewesen. 6 Monate nach Inkrafttreten, also am 23.11.2020, ändert sich dies jedoch: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Mieten, die die Mietobergrenzen zuzüglich 20 % überschreiten, nicht mehr gefordert werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Brisanz dieses Stichtages wohnt diesem ein besonderes Konfliktpotential inne.

Es stellt sich die Frage, wie die Mietobergrenzen genau berechnet werden. Ebenso, wie man mit Mischmietverhältnissen umgeht oder Mietobjekten, in denen Wohnfläche und sonstige mitvermietete Fläche in krassem Missverhältnis stehen.

Weiterhin, welche Informationspflichten vor dem 23.11.2020 noch zu erfüllen sind.

Zudem, ob die sog. „Schattenmiete“ bei Vertragsabschluss vereinbart und im Wege der Mieterhöhung „neben“ dem MietenWoG Bln verlangt werden sollte.

Diese und viele weitere Fragen nebst einer aktuellen Rechtsprechungsübersicht über die einschlägigen Gerichtsverfahren vor den Amtsgerichten, dem Landgericht und den Verfassungsgerichten werden wir in einem kurzen, praxisorientiertem Seminar abhandeln, das Sie auch online wahrnehmen können. Das Seminar hat einen Workshop-Charakter, sodass Sie herzlich eingeladen sind, Fragen vorab zu stellen oder direkt in die Veranstaltung einzubringen.

Nähere Einzelheiten zu dem von uns angebotenen Seminar entnehmen Sie bitte der rechten Spalte.

Ankündigung

SEMINAR

**BERLINER MIETENDECKEL:
PRAXISHINWEISE FÜR DIE
IMMOBILIENBRANCHE****Inhalte und Ziele:**

Das Seminar richtet sich an Wohnungsvermieter in Berlin und ihre Dienstleister sowie an Immobilienverwaltungen und Wohnungsbaugesellschaften und deren Mitarbeiter.

Ziel ist es, den Teilnehmern die wichtigsten Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) zu vermitteln und Hinweise zum praktischen Umgang mit den Neuregelungen zu geben. Dies betrifft insbesondere die Handlungspflichten zum Stichtag 23.10.2020.

Dauer:

Halbtagesseminar (13:30 Uhr - 17:00 Uhr)

Termin/Ort:

13.11.2020, Novotel Berlin-Mitte, Fischerinsel 12, 10179 Berlin

Referent:

RA Martin Krahn

Kosten:

€ 160,00 zzgl. USt pro Teilnehmer

Seminarunterlagen:

Die Teilnehmer erhalten die aktuellen Rechtstexte sowie ausführliche Seminarfolien.

Anmeldung:

www.bauleiterschulung.de
jana.goltz@dieckert.de

Die wichtigsten Entscheidungen des letzten Quartals

SANIERUNGS-AUSGLEICH-SABGABE: BESCHEIDE ZUR SPANDAUER VORSTADT ENDGÜLTIG RECHTSWIDRIG!

Das Bundesverwaltungsgericht hat Beschwerden des Landes Berlin (vertreten durch den Bezirk Berlin-Mitte) gegen die Nichtzulassung der Revision in mehreren Verfahren zurückgewiesen. Die vorangegangenen Urteile des OVG Berlin-Brandenburg, in denen das Gericht die Sanierungsausgleichsabgabenbescheide für rechtswidrig erachtet und vollständig aufgehoben hat, sind damit endgültig rechtskräftig geworden. Bereits vereinnahmte Beträge sind zurückzuerstatten. Ob damit die gewünschte Rechtssicherheit eintritt, bleibt allerdings abzuwarten.

ZUM HINTERGRUND

Die – äußerst komplizierte – Frage nach der Rechtmäßigkeit der Berliner Methode zur Erhebung der Sanierungsausgleichsabgabe ist schon seit mehreren Jahren in einer Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen unterschiedlich behandelt worden. Zuletzt hatte das OVG Berlin-Brandenburg Bescheide zum Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt für rechtswidrig erachtet, da sogenannte „wendebedingte Effekte“ aufgrund der besonderen Lage dieses Gebietes auch ohne förmliche Sanierungsverordnung zu einer Bodenwertsteigerung geführt hätten. Darüber hinaus hatte das Gericht festgestellt, dass der Ansatz des für ganz Berlin geltenden sogenannten maximal veränderbaren Lagewertanteils (LV_{max}) nicht ausreichend begründet worden ist, was ebenfalls zur Rechtswidrigkeit der Bescheide führte. Bereits mit Beschluss vom 15. März 2018 hatte das Bundesverwaltungsgericht hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerden zurückgewiesen.

Ungeachtet dessen ließ es der Bezirk auf weitere Berufungsverfahren ankommen, in denen das OVG Berlin-Brandenburg gleichlautend entschied. Hiergegen reichte das Land Berlin erneut eine Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht ein.

DIE ENTSCHEIDUNG DES BUNDESVERWALTUNGSGERICHTS

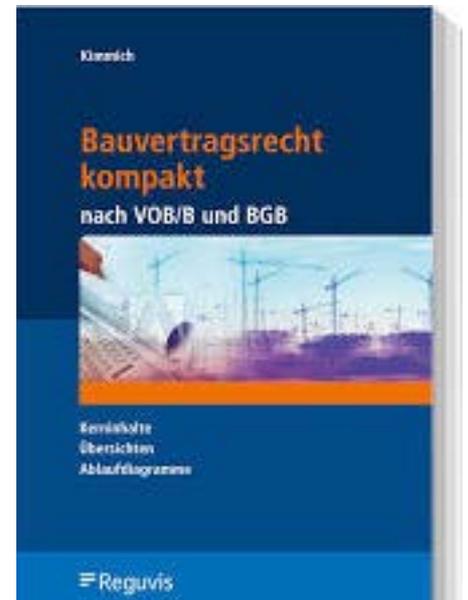
Das BVerwG bestätigt zunächst, dass ausschließlich sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden dürfen. Die Beweislast für die Kausalität der Sanierung für diese Wertsteigerung liegt bei der Gemeinde bzw. dem jeweiligen Bezirk. Externe, d. h. nicht sanierungsbedingte wertsteigernde Effekte sind von Anfang an herauszurechnen, und zwar unabhängig davon, ob sie dem Bezirksamt vor der Sanierungsmaßnahme bekannt waren oder nicht. Eine fehlende Kausalität der Sanierung für die Bodenwertsteigerung muss nicht etwa durch die betroffenen Eigentümer belegt werden. Das Gericht folgt daher der Auffassung des OVG, wonach es in dem Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt aufgrund der besonderen attraktiven Innenstadtlage und der kurz vor Festlegung der Sanierung erfolgten Wiedervereinigung zu Eigenleistungen der Eigentümer und damit ohnehin zu Bodenwertsteigerungen gekommen. Diese Eigenleistungen hatte der Bezirk bei seiner Wertermittlung schlicht nicht berücksichtigt.

Nach Ansicht des BVerwG unterliegt es schließlich der vollen gerichtlichen Kontrolle, ob wertbestimmende Faktoren auf zutreffenden Voraussetzungen beruhen. Die Frage, ob der maximal veränderbare Lagewertanteil LV_{max} ausreichend begründet ist, ist insoweit eine tatrichterliche Entscheidung im Einzelfall und nicht revisibel. Da die Eigenleistungen bzw. wendebedingten Effekte in dem im Übrigen in Berlin generell angewandten sogenannte Zielbaumverfahren nicht berücksichtigt worden sind, hält das OVG diese Methode in dem konkreten Fall für nicht geeignet. Aus diesem Grund führte das OVG auch keine eigene Wertermittlung durch, sondern hob die Bescheide vollständig auf. Auch dieses Vorgehen wurde vom BVerwG ausdrücklich bestätigt.

Fortsetzung auf Seite 8

Aktuelles

BAUVERTRAGSRECHT KOMPAKT NACH VOB/B UND BGB



Wir dürfen Ihnen das neue Buch unseres Kollegen Bernd Kimmich vorstellen, welches als Praxisratgeber dient und Grundlage der von uns angebotenen baurechtlichen Schulungen ist.

Das Buch behandelt Praxisschwerpunkte bei den Themen Nachträge, Mängel und Behinderungen sowie Leistungsstörungen aufgrund höherer Gewalt (Stichwort: Corona). Das Buch stellt die Themen im Bauablauf knapp, präzise und verständlich dar. Zusammenhänge werden durch Ablaufdiagramme visualisiert und praxisnah erläutert.

Aus dem Inhalt:

- VOB/B und BGB: Was gilt wann?
- Grundsätze der Vertragsauslegung
- Nachträge, Mengenänderungen
- Abnahme, Mängel
- Störungen im Bauablauf, Verzug, höhere Gewalt
- Kündigung des Bauvertrages
- Stundenlohnarbeiten
- Abrechnung und Zahlungen, Aufmaßregeln
- Sicherheiten für den Auftraggeber
- Bauhandwerkersicherheit

ISBN (Print) 987-3-8462-1190-8, zu beziehen im Fachbuchhandel und bei der Reguvis Fachmedien GmbH

Die wichtigsten Entscheidungen des letzten Quartals

Fortsetzung von Seite 7

BEDEUTUNG FÜR DIE PRAXIS

Die Entscheidung hat weitreichende Folgen:

Zum einen dürfte feststehen, dass jeder noch nicht bestandskräftig gewordene Bescheid für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ rechtswidrig und aufzuheben ist. Bereits gezahlte Beträge müssen damit zurückerstattet werden.

Das Prekäre dabei: Eine sonst theoretisch mögliche Neuberechnung und Neubescheidung der Sanierungsausgleichsabgabe durch die Bezirke dürfte nicht mehr möglich sein. In der Zwischenzeit dürfte die sogenannte Festsetzungsverjährung eingetreten sein. Zwar ist in der Abgabenordnung (AO) geregelt, dass im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Rechtmäßigkeit eines Abgabenbescheides die Verjährungsfrist gehemmt ist. Allerdings ist in Berlin die Besonderheit zu berücksichtigen, dass das Berliner Gebühren- und Beitragsgesetz bis zum Jahr 2018 auf die Reichsabgabenordnung verwies, die wiederum eine derartige Regelung nicht enthält.

Die Festsetzungsverjährung wiederum beträgt vier Jahre und beginnt in dem Jahr, das auf jenes folgt, in welchem die jeweilige Sanierungsverordnung aufgehoben worden ist. Wurde ein Sanierungsgebiet also beispielsweise im Jahr 2014 aufgehoben, beginnt die vierjährige Verjährung im Jahr 2015 und endet mit Ablauf des Jahres 2018.

Zum anderen stellt sich natürlich die Frage, ob wendebedingte Effekte auch in anderen Sanierungsgebieten Berlins zu berücksichtigen, d. h. herauszurechnen sind. Dies dürfte jedenfalls für Sanierungsgebiete in ähnlichen zentralen Lagen und mit einer ähnlichen Struktur wie das der „Spandauer Vorstadt“ der Fall sein. Zu denken wäre hier beispielsweise an die Sanierungsgebiete „Rosenthaler Vorstadt“ oder „Kollwitzplatz“.

Vor allem aber ist Folgendes zu berücksichtigen: Bislang beruht jeder Sanierungsausgleichsabgabenbescheid in Berlin auf dem LVmax. Denn der Ansatz dieses Wertes ist in den einschlägigen Ausführungsvorschriften und damit für die Berliner Verwaltung verbindlich vorgegeben. Unter Anlegung

einer einheitlichen Rechtsprechung müssten daher spätestens in der zweiten Instanz vor dem OVG Berlin-Brandenburg alle noch nicht bestandskräftigen Bescheide schon aufgrund der Verwendung des rechtswidrigen LVmax aufgehoben werden.

Hervorzuheben ist, dass die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlins, die unter anderem für den Bezirk Pankow zuständig ist, bislang trotz der Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg den LV Max für rechtmäßig hielt. Ob diese Kammer an dieser Rechtsprechung angesichts der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts festgehalten wird, bleibt abzuwarten. Insofern steht auch eine Entscheidung des 10. Senates des OVG Berlin-Brandenburg aus, der wiederum für die Berufung gegen Entscheidungen der 13. Kammer des VG Berlin zuständig wäre. Es ist theoretisch möglich, aber letztlich auch für die Praxis nicht vorstellbar, dass der 10. Senat anders als der 2. Senat des OVG Berlin-Brandenburg entscheidet.

Sofern in Einzelfällen die Festsetzungsverjährung noch nicht eingetreten sein sollte oder Sanierungsausgleichsbescheide neu gefasst werden, weil Sanierungsgebiete erst kürzlich aufgehoben worden sind, ist angesichts der aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung zu rechnen, dass die Bezirke eine neue Wertermittlungsmethode entwickeln. Diese dürfte dann allerdings wiederum gerichtlich voll überprüfbar sein.

Ein Ende der rechtlichen Auseinandersetzungen zu diesem Thema ist daher noch lange nicht in Sicht.

Jedem Adressaten eines Festsetzungsbescheides über die Sanierungsausgleichsabgabe ist dennoch zu empfehlen, in jedem Fall fristwährend Rechtsmittel, d. h. Widerspruch und Klage zum Verwaltungsgericht einzulegen.

Autor: Thorsten Krull, RA



Unser Team

THORSTEN KRULL RECHTSANWALT



TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE: BAUPLANUNGS- UND BAUORD- NUNGSRECHT

Unser Team für die Betreuung von Mandanten aus der Immobilienwirtschaft wird durch Herrn Rechtsanwalt Thorsten Krull geleitet. Herr Krull ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und hat sich seit einigen Jahren auf das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht spezialisiert. Er berät seine Mandanten bei der Umsetzung komplexer Bauvorhaben vom Ankauf und der Erlangung aller erforderlichen (Bau-) Genehmigungen bis zum Abschluss des Projektes. In diesem Zusammenhang begleitet er regelmäßig auch die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen und prüft und entwirft die entsprechenden städtebaulichen Verträge sowie Vereinbarungen mit und für betroffene Nachbarn.

Herr Krull vertritt seine Mandanten erforderlichenfalls auch in Widerspruchsverfahren gegenüber Landkreisen, Gemeinden, Bezirksämtern und übergeordneten Behörden sowie vor den Verwaltungsgerichten in Eil- und Hauptsacheverfahren. Ein weiterer Beratungsschwerpunkt liegt im Bereich des besonderen Städtebaurechts (Sanierungs- und Erhaltungs- bzw. Milieuschutzrechts), im Denkmalschutzrecht sowie im Zweckentfremdungsverbotsrechts.

Herr Krull war mehrere Jahre Partner einer auf das Immobilienrecht ausgerichteten Kanzlei und baut in unserem Büro den Bereich des öffentlichen Baurechts aus.