

Derzeit werden viele Stellungnahmen zu den Corona-bedingten Veränderungen im Immobilienmarkt abgegeben. Unsere Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum unverändert stark ist. Änderungen haben sich im Bereich der Gewerbeprojektentwicklungen ergeben. Aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen sind kleinere, effiziente und auf die konkreten Bedürfnisse des Mieters zugeschnittene Flächen mit guter ÖPNV-Anbindung sehr gefragt. Die optimale Flächenausnutzung dieser Grundstücke und die rechtliche Absicherung im Hinblick auf Nachbarschaften sind derzeit die zentralen Themen unserer Arbeit.

Folgende Gerichtsentscheidungen und Informationen dürften für Sie hilfreich sein:

I.

Im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung wurde seitens des Verwaltungsgerichtes München die Ausschlusswirkung von festgesetzten, aber nicht verwirklichten Straßenräumen diskutiert. Im konkreten Fall sollte ein Bauvorhaben auf einer Fläche verwirklicht werden, für die ein Straßenraum festgesetzt ist, der aufgrund äußerer Umstände nicht mehr verwirklicht werden konnte. Das Verwaltungsgericht hat klargestellt, dass insoweit eine Ausschlusswirkung durch eine solche Festsetzung nicht gegeben ist, wenn diese Fläche seit vielen Jahren nicht umgesetzt wurde und davon auszugehen ist, dass dies in absehbarer Zeit auch nicht mehr der Fall sein kann. Im konkreten Fall wurde insoweit von Bauland ausgegangen und das Bauvorhaben genehmigt. Insoweit empfiehlt sich, derartige Straßenfestsetzungen kritisch zu hinterfragen.

II.

Die neue Zweckentfremdungsverordnung gilt in all den Fällen, in denen mehr als zwei Wohneinheiten betroffen sind. Sofern dies nicht der Fall ist, kann zu beseitigender Wohnraum auf Basis der Altregelungen auch anderweitig im Stadtgebiet als Eigentumsmaßnahme ohne Mietpreisbindung abgebildet werden. Häufig besteht aber kein Ersatzwohnraum, so dass sich die Frage stellt, ob in jedem Fall zwingend dieser Wohnraum auf dem Vorhabengrundstück wieder herzustellen ist. In einem konkreten Fall ging es um ein Einzelhandelsprojekt, für welches ein Einfa-

milienhaus beseitigt werden musste. Der Ersatzwohnraum hätte hier nur mit erheblichem planerischen Aufwand wieder abgebildet werden können. Tatsächlich besteht die Möglichkeit, entsprechenden Ersatzwohnraum auch abzulösen. In den Fällen, in denen die Schaffung von Ersatzwohnraum mit einem konkreten Projekt unverträglich ist, besteht die Möglichkeit, auf Basis einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung den Ersatzwohnraum nicht zu leisten, sondern hierfür einen Geldbetrag zu bezahlen. Dieses Vorgehen bietet sich in diesen Fällen an, in denen Schaffung des Ersatzwohnraumes mit unverhältnismäßigen Aufwendungen für Erschließung, Brandschutz, Lärmschutz u. ä. verbunden wäre.

III.

Die Fälle häufen sich, in denen ein Abwehranspruch eines Nachbarn gegen ein Bauvorhaben mit der Begründung geltend gemacht wird, dass sein Denkmal beeinträchtigt würde. Wie der VGH Kassel in seiner Entscheidung vom 10.02.2020, Az. 3 B 750/19 nun festgehalten hat, führt nicht jede Baumaßnahme in der Nachbarschaft eines geschützten Kulturdenkmals zu einer Beeinträchtigung, sondern nur diejenigen Maßnahmen, die mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft des in seinem Eigentum stehenden Kulturdenkmals einhergehen. Bereits das Bundesverwaltungsgericht hatte in seiner Entscheidung vom 21.04.2009 klargestellt, dass es entsprechende Abwehransprüche bei erheblichen Beeinträchtigungen geben kann.

IV.

Eine interessante Entscheidung des BayVGH befasst sich mit der Frage, inwieweit ein Mischgebiet gegliedert werden kann und dort ein Ausschluss von Wohnnutzung erfolgt. In seiner Entscheidung vom 24.09.2019, BayVBl 2020, S. 308 hat der BayVGH den Ausschluss von Wohnnutzung auf drei Grundstücken in einem Mischgebiet aufgrund der Emissionsvorbelastung durch angrenzende Gewerbegebiete städtebaulich als gerechtfertigt angesehen. Eine Gliederung in diesem untergeordneten Umfang sei nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1, Abs. 5 und 8 BauNVO gerechtfertigt. Der Gebietscharakter sei insoweit noch gewahrt. Diese Entscheidung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Gliederung eines Mischgebietes nur in untergeordnetem Umfang zulässig ist, andernfalls von einem fehlerhaften Bebauungsplan auszugehen ist.

**Ist die Regelung zu verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen in § 7 HOAI 2013 trotz Urteils des EuGH vom 04.07.2019 im Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland zumindest dann weiterhin anwendbar, wenn der Vertrag von Privatpersonen geschlossen wurde?**

Zur generellen Problematik des vorzitierten EuGH-Urteils sind seit unserer letzten Berichterstattung diverse weitere Urteile von Oberlandesgerichten mit divergierenden Ergebnissen ergangen, ebenso eine weitere Entscheidung des EuGH (Beschluss vom 06.02.2020).

In einem vom OLG Düsseldorf mit Urteil vom 28.01.2020 entschiedenen Fall (Baurecht 2020, 863) vereinbarte die Planungsgesellschaft mit dem Auftraggeber ein unter dem Mindesthonorar liegendes Pauschalhonorar. Im Nachgang machte sie ein Honorar nach den Mindestsätzen gemäß § 7 Abs. 6 HOAI 2009 geltend, da ein Ausnahmefall für die Unterschreitung der Mindestsätze im Sinne des § 7 Abs. 3 HOAI nicht vorlag. Das OLG Düsseldorf stellte zunächst fest, dass die Erwägungen des EuGH im Urteil vom 04.07.2019, nach denen die Mindestsätze der HOAI 2013 gegen Art. 15 Abs. 1 S. 2 g und Abs. 3 der Richtlinie 2006/123 EG (Dienstleistungsrichtlinie) verstoßen, auch für die Anordnung von Mindestsätzen in der HOAI 2009 gelten. Weiter führte das Gericht aus, dass sich ein Privater im Rahmen eines Rechtsstreits gegenüber einem anderen Privaten vor einem ordentlichen Gericht (Vertikalverhältnis) nicht auf einen Verstoß der Regelungen der HOAI 2009 gegen die vorgenannte Richtlinie 2006/123 EG berufen kann. Da aber ein Verstoß des § 7 Abs. 1 und Abs. 3 HOAI gegen Art. 15 Abs. 1 S. 2 der Richtlinie 2006/123 EG gleichzeitig einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 49a EUV darstellt, und sich ein Privater gegenüber einem anderen Privaten im Rahmen eines Rechtsstreits hierauf sehr wohl berufen kann, wurde die Klage abgewiesen.

Das OLG Celle, welches die Auffassung vertritt, dass der Verstoß der Regelungen zu Mindest- und Höchstsätzen gemäß § 7 HOAI 2013 gegen die Dienstleistungsrichtlinie auch bei Verträgen zwischen Privaten zu deren Unwirksamkeit führt, entschied in seinem Urteil vom 08.01.2020 (Bau-

recht 2020, 1014) dass nach dem Urteil des EuGH die Formvorschriften des § 7 Abs. 1 HOAI 2013 hauptsächlich dem nach dem Urteil des EuGH vom 04.07.2019 festgestellten, nicht mehr legitimen, Ziel dienen, ein Abweichen von Mindest- und Höchstsätzen zu erschweren. Der Zusammenhang mit diesen sei daher so eng, dass die Norm nicht teilbar ist und sich der Anwendungsvorrang des Unionsrechts auf den gesamten § 7 Abs. 1 HOAI bezieht. Da § 7 Abs. 1 HOAI insgesamt nicht angewendet werden dürfe, führe ein Verstoß gegen die Formvorschrift des § 7 Abs. 1 nicht zur Unwirksamkeit einer Pauschalpreisabrede.

Darüber hinaus stellte das OLG fest, dass die HOAI-Mindestsätze keine Aussage in Bezug auf die übliche Vergütung gemäß § 632 Abs. 2, 2. Alt. BGB treffen. Mit anderen Worten: Die übliche Vergütung gemäß § 632 Abs. 2 kann - je nach Sachverhalt sowohl unter als auch über den Mindestsätzen liegen. Die Beurteilung dieser Frage ist stets die Frage des Einzelfalles.

Am 06.02.2020 wurde vom EuGH zur strittigen Frage der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 7 Abs. 1 HOAI 2009 aufgrund eines Vorabentscheidungsersuchens des LG Dresden ein Beschluss erlassen (Baurecht 2020, 860), allerdings umfasste das Ersuchen nicht die Frage, ob im Rahmen eines Rechtsstreits, den ausschließlich Privatpersonen gegeneinander führen, die Berufung einer Partei auf den Verstoß des § 7 Abs. 1 gegen die Dienstleistungsrichtlinie möglich ist.

Die Klärung dieser sowohl für Planer als auch für Auftraggeber wichtigen Frage wird (hoffentlich) durch ein Vorabentscheidungsersuchen des BGH gemäß dessen Beschluss vom 14.05.2020 (Baurecht 2020, 1490) erfolgen. Der BGH stellte dem EuGH mit diesem Beschluss unter anderem - vereinfacht ausgedrückt - die Frage, ob die Regelung in § 7 HOAI aufgrund des Unionsrechtes in Verträgen mit Architekten oder Ingenieuren nicht mehr anzuwenden ist und vorsorglich, ob in einem laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen die nationalen Regelungen über verbindliche Mindestsätze gemäß § 7 HOAI nicht mehr anzuwenden sind. Sobald die Entscheidung des EuGH vorliegt, werden wir Sie unterrichten.

**Außerordentliche Kündigung des Architektenvertrages bei einzelnen Bauüberwachungsfehlern?**

Gemäß Urteil des OLG Dresden vom 04.07.2019 (Baurecht 2020, 870) rechtfertigt eine Verletzung der Bauüberwachungspflichten nur dann eine au-

ßerordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Architekten, wenn dem Bauherrn wegen einer grundlegenden Störung des Vertrauensverhältnisses eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Allein Überwachungsfehler bei Einbringung einer Fertigteilterrasse und der Einbringung des Schichtenaufbaus des Fußbodens seien hierfür nicht ausreichend.

Das Urteil zeigt neuerlich, dass der Auftraggeber eines Planers nicht vorschnell einen Architekten-/Ingenieurvertrag außerordentlich kündigen sollte, da hiermit erhebliche finanzielle Einbußen verbunden sein können.

## MIETRECHT

### **Schönheitsreparaturen: Grundsatzentscheidung des BGH**

BGH, Urteil vom 09.07.2020, Az. VIII ZR 163/18

In einer wegweisenden Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die Teilung der Renovierungskosten zwischen Vermieter und Mieter bestimmt. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um ein langjähriges Mietverhältnis handelt, dass die Wohnung ursprünglich unrenoviert vermietet worden war, dass die Mietwohnung nach vielen Jahren der Nutzung abgewohnt ist und dass die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel wegen Unwirksamkeit keine Anwendung findet. In einem solchen Fall kann der Mieter dem BGH zufolge normalerweise die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands verlangen. Da die Wohnung jedoch im unrenovierten Zustand überlassen wurde, wäre dies unpraktikabel. Weil eine Renovierung der Wohnung einen besseren Zustand herbeiführt als zu Mietbeginn, hat sich der BGH für eine Kompromisslösung entschieden. Danach kann der Mieter in derartigen Fällen zwar einerseits vom Vermieter eine frische Renovierung verlangen, muss sich andererseits aber in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen. Wie der BGH betont, wird dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung des Mieters an den Renovierungskosten bedeuten. Verlangen kann der Mieter eine solche Renovierung nur dann, wenn sich der Zustand der Wohnung gegenüber demjenigen bei Mietbeginn wesentlich verschlechtert

hat, so der BGH, was einen erheblichen Zeitablauf voraussetzt.

### **Baulärm als Mietmangel?**

BGH, Urteil vom 29.04.2020, Az. VIII ZR 31/18

Im vorliegenden Fall war der Beklagte seit Dezember 2009 Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin. Von 2013 bis 2015 wurde auf einem 40 m von der Mietwohnung entfernten, seit 1946 unbebauten Grundstück ein Neubau errichtet. Der Mieter minderte die Miete wegen Baulärms um 10 %.

Der Bundesgerichtshof gab der Zahlungsklage des Vermieters statt. Wie der BGH ausführt, stellen erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen wegen der Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke auf einem Nachbargrundstück grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung dar, wenn auch der Vermieter diese Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Parteien des Mietvertrags eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung über die Mietwohnung getroffen hätten. Hiervon ist im Regelfall nicht auszugehen. Allein die Vorstellung des Mieters über die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm führt zu keiner konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung, so der BGH.

In dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof darüber hinaus Regeln zur Beweislastverteilung bei Beeinträchtigungen durch ein Nachbarbauvorhaben aufgestellt: Zunächst muss der mindernde Mieter darlegen und beweisen, dass die Störungen durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Mietsache führen. Erst anschließend muss der Vermieter die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung beweisen. Gelingt dies dem Vermieter nicht, so muss er darlegen und beweisen, dass die Grundstücksnutzung ortsüblich ist und dass die Beeinträchtigungen nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können.

### **Auskunftsrecht des Vermieters zur Person des Untermieters**

AG München, Urteil vom 11.12.2019, Az. 425 C 4118/19

Ein Anspruch des Mieters auf Untervermietung besteht nur, so das Amtsgericht München, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Dritten entstan-

den ist und keine überwiegenden Interessen des Vermieters gegen die Gebrauchsüberlassung sprechen (vgl. § 553 Abs. 1 BGB), was voraussetzt, dass der Mieter dem Vermieter hierzu konkret Auskunft erteilt hat (S. 3).

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter dem Vermieter lediglich die Namen der gewünschten Untermieter, nicht aber deren aktuelle Anschrift, ausgeübte berufliche Tätigkeit und das Geburtsdatum mitgeteilt. Auch auf ausdrückliche Nachfrage konkretisierte der Mieter die Angaben nicht. Wie das Gericht ausführt, sind lediglich ungefähre Angaben nicht ausreichend. Der Vermieter ist nur dann in der Lage, ein mögliches entgegenstehendes Interesse im Sinn von § 553 Abs. 1 BGB zu prüfen, wenn ihm der Name des Untermitiers, das Geburtsdatum, die letzte Anschrift und auch die ausgeübte berufliche Tätigkeit des potentiellen Untermitiers mitgeteilt werden, so das AG München.

### **BGH zur gesetzlichen Schriftform**

BGH, Urteil vom 26.02.2020, Az. XII ZR 51/19

Wieder einmal hatte sich der Bundesgerichtshof mit Fragen der gesetzlichen Schriftform gemäß § 550 BGB zu befassen.

Ein Nachtrag zu einem langfristigen gewerblichen Mietvertrag wurde nur von einem der zwei gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer des Mieters unterschrieben, allerdings mit Stempelzusatz. Hierzu führt der BGH aus: Auch wenn an sich mehrere gemeinsam den Vertrag unterzeichnen müssen, kann die Schriftform dann gewahrt sein, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde der alleinige Unterzeichner für sich allein die Berechtigung zum Abschluss des fraglichen Rechtsgeschäfts in Anspruch nimmt und dies durch einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz kenntlich macht. Im Geschäftsverkehr wird einem Firmenstempel eine Legitimationswirkung beigemessen; das Hinzusetzen eines Stempels zur Unterschrift eines von mehreren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern kann im Einzelfall denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als alleinunterschriftsberechtigt ausweisen. Entscheidend ist aber, ob die Urkunde nach ihrer äußeren Form für einen möglichen Erwerber des Grundstücks hinsichtlich der erforderlichen Unterschriften einen vollständigen Eindruck erweckt. Ist dies der Fall, genügt die eine Unterschrift mit Stempelzusatz dem Schriftformerfordernis. Am Eindruck der Vollständigkeit fehlt es aber, wenn Un-

terschrift und Stempelzusatz die Nachtragsurkunde nach ihrem äußeren Anschein nicht abschließen, weil sich unter dem vollzogenen Unterschriftsfeld ein zweites leeres Unterschriftsfeld mit der Namensangabe des weiteren unterschreibungspflichtigen Geschäftsführers befindet, ohne dass dieses durchgestrichen oder mit einem entsprechenden Hinweis versehen ist. In einem solchen Fall wird die Schriftform nicht gewahrt, so der BGH.

Weiterhin hat der BGH klargestellt, dass das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB auch dann einzuhalten ist, wenn ein Mietverhältnis nach vorangegangener Kündigung durch den Vermieter einvernehmlich fortgesetzt und wenn ein neuer Mitmieter in das Vertragsverhältnis aufgenommen wird.

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach eine körperliche Verbindung der zu einem Vertrag und seinen Nachträgen gehörenden Schriftstücke nicht erforderlich ist. Für die Einheit der Vertragsurkunde genügt die bloße gedankliche Verbindung, so der BGH, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Für eine solche lückenlose Bezugnahme ist erforderlich, dass vom aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen wird, in denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen enthalten sind. Jede Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss zur Erhaltung der Schriftform hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben soll, wie der Bundesgerichtshof ausführt.

### **Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum**

BGH, Urteil vom 26.02.2020, Az. XII ZR 51/19

Dem Bundesgerichtshof zufolge besteht für Mieter in einem Einkaufszentrum auch dann ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz, wenn eine Konkurrenzschutzregelung nicht getroffen oder eine vereinbarte Konkurrenzschutzklausel unwirksam ist. Der Umfang des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes hängt nach dem zur Grundlage des Mietvertrags gemachten Betriebskonzept des Einkaufszentrums vom jeweiligen Einzelfall ab, so der BGH. In einem kleinen Einkaufszentrum mit nur wenigen Ladenlokalen darf der Mieter davon ausgehen, dass der Vermieter für ein möglichst breit gefächertes Angebot sorgt und dabei Sortimentsüber-

schneidungen vermeidet. Umgekehrt muss der Mieter einer Ladenfläche in einem großen Einkaufszentrum hinnehmen, dass es zu typischen Sortimentsüberschneidungen mit anderen Gewerbetreibenden kommt, gerade auch weil die Attraktivität eines großen Zentrums mit der Repräsentanz konkurrierender Angebote steigt.

Wie der BGH weiter ausführt, kann die Verletzung eines bestehenden Konkurrenzschutzes einen Mangel der Mietsache bewirken. Daraus können sowohl Ansprüche des Mieters auf Verhinderung oder Beseitigung der Konkurrenzsituation erwachsen als auch auf Mietminderung oder gegebenenfalls Schadensersatz. Im Einzelfall kann ein solcher Mangel, wenn er nicht behoben wird, einen wichtigen Grund zur Kündigung darstellen.

### **Gesetzliche Schriftform: Neue Regelung?**

Über den Bundesrat wurde ein Gesetzentwurf zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht vorgelegt. Ziel ist es, die Kündigungsmöglichkeit bei Schriftformverstößen drastisch einzuschränken, einem Missbrauch des Schriftformerfordernisses entgegenzuwirken und damit auch der weiter ausufernden Rechtsprechung zur gesetzlichen Schriftform entgegenzutreten. Dem Entwurf zufolge soll das Kündigungsrecht bei Vorliegen eines Verstoßes gegen die gesetzliche Schriftform auf die Person des Erwerbers beschränkt und gleichzeitig eng befristet werden. Wir werden den Fortgang dieses Gesetzgebungsvorhabens beobachten und weiter berichten.