



NEWSLETTER | REAL ESTATE | 12/2020
Neuigkeiten im Bereich der Immobilienwirtschaft



Liebe Leserinnen und Leser,

ein wahrlich außergewöhnliches Jahr 2020 mit vielen Herausforderungen nähert sich dem Ende. Und auch in der Immobilienwirtschaft standen und stehen viele Veränderungen an. Über einige wichtige Veränderungen machen wir in dem vorliegenden Newsletter aufmerksam und wünschen zugleich einen guten Jahresausklang sowie ein gutes Jahr 2021.

Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Vergnügen!

*Ihr
Andersen-Real Estate Team*



INHALTSÜBERSICHT

Update: Mietendeckel Berlin	3
Neues zum Gewerbemietrecht: Aktuelle Rechtsprechung zur Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf die Mietzinszahlungspflicht und ein Überblick zur gesetzlichen Neuregelung 2020/21	4
Bauprojekte: Besser schlichten als streiten – Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten in neuer Fassung (SOBau 2020) veröffentlicht.....	7
Neue HOAI zum 1. Januar 2021 – Ein Überblick über die zum Jahreswechsel 20/21 stattfindenden Änderungen.....	8
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz 2020 – Übersicht zu den Neuerungen.....	10
Neues zum Steuerrecht: Ausländischen Holdinggesellschaften droht deutsche Quellensteuer: Referentenentwurf zum Abzugsteuerentlastungsmodernisierungsgesetz vom 19. November 2020	14



Foto: Werner Spremberg/shutterstock.com

Update: Mietendeckel Berlin

Zum 23. November 2020 ist die zweite Stufe des Berliner MietenWoG in Kraft getreten. Zwischenzeitlich hat das Landgericht Berlin das stichtagsbezogene Verbot des Mietendeckels für zeitlich später anwendbar befunden. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts steht weiterhin aus.

I. Entscheidungen des Landgerichts Berlin zum Stichtag des 18. Juni 2020

Das Landgericht Berlin hat in einem Fall bereits entschieden, dass das Verbot für über den Mietobergrenzen liegende Miete nicht bereits zum Stichtag des 18. Juni 2019 sanktionsfähig sei, sondern erst ab März 2020 gelte (Landgericht Berlin, Urteil vom 31. Juli 2020 – Az. 66 S 95/20). In der Konsequenz sei eine höhere Miete als die am Stichtag des 18. Juni 2020 vereinbarte bzw. geltende Miete nicht bereits zu diesem Stichtag, sondern erst ab März 2020 verboten.

„...Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts steht weiterhin aus mit einer Entscheidung ist im zweiten Quartal 2021 zu rechnen...“

Der nach gesetzlichem Ermessen auf den 18. Juni 2019 festgelegte Stichtag stelle zwar einen maßgeblichen Bezugspunkt für die Ermittlung der absolut (noch) zulässigen Miethöhe dar, ändere jedoch nichts daran, dass das gesetzliche Verbot höherer Mieten zum Stichtag am 18. Juni 2019 noch nicht existiert habe, sondern erst ab dem 23. Februar 2020 gelte. Daher sei eine höhere Miete als die am Stichtag vereinbarte bzw. geltende Miete erst ab März 2020 für den monatlich zu zahlenden Mietzins verboten.

II. Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zu Eilanträgen

Im Rahmen von zwei Eilanträgen betreffend den Berliner Mietendeckel hat das Bundesverfassungsgericht insbesondere in Bezug auf die seit dem 23. November 2020 geltende zweite Stufe des MietenWoG Bln eine Eilbedürftigkeit der verfassungsrechtlichen Prüfung abgelehnt (BVerfG, Beschl. v. 10. März 2020, Az. 1 BvQ 15/20; BVerfG, Beschl. v. 28. Oktober 2020, Az. 1 BvR 972/20).

Das Gericht argumentierte in beiden Fällen, dass die sich aus einer vorläufigen Anwendung der Vorschriften ergebenden Nachteile in Ausmaß und Schwere keine vorläufige (eilbedürftige) Außerkraftsetzung des Gesetzes rechtfertigte. Aufgrund der Tatsache, dass die Kappung der Bestandsmieten nach

§ 5 MietenWoG BIn erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft trete, hätten Vermieter ausreichend Zeit gehabt, um sich mit den neuen Vorgaben vertraut zu machen.

III. Ausblick

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bleibt weiterhin abzuwarten. Im zweiten Quartal 2021 werden die Verfassungsrichter aller Voraussicht nach Rechtsklarheit schaffen. Es wird sich dann auch zeigen, ob die zahlreichen gegen das MietenWoG vorgetragenen Bedenken – z. B. fehlende Gesetzgebungszuständigkeit wegen abschließender Regelung des Mietrechts im BGB – berechtigt sind oder nicht.

* * *

Neues zum Gewerbemietrecht: Aktuelle Rechtsprechung zur Auswirkung der Covid-19-Pandemie auf die Mietzinszahlungspflicht und ein Überblick zur gesetzlichen Neuregelung 2020/21

Der zweite „Lockdown“ dauert an. Zahlreiche Gewerbeeinrichtungen mussten aufgrund staatlicher Anordnung zur Vermeidung der Ausbreitung der Covid-19-Pandemie erneut schließen. Die Frage der Auswirkungen auf die Mietzahlungspflicht treibt nicht nur betroffene Gewerberaummieter und Vermieter, sondern inzwischen auch die Gerichte und wieder einmal die Politik um.

Angesichts der immer lauter werdenden Stimmen, die sich für eine Entlastung der Gewerberaummieter in der Pandemie aussprechen, hat der Bundestag jüngst eine gesetzliche Klarstellung (BT-Drucksache 19/2532) auf den Weg gebracht. Künftig wird gemäß der Neuregelung in Art. 240 § 7 EGBGB vermutet, dass Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-

Pandemie grundsätzlich einen Fall darstellen, der eine Mietanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) aufgrund schwerwiegender Veränderung der Grundlage des Mietvertrages nach sich ziehen kann.

Daraus soll kein Automatismus für Mietanpassungen folgen. Die Frage der angemessenen Mietanpassung bleibt ausdrücklich eine Einzelfallentscheidung (siehe hierzu näher Ziff. IV weiter unten). Nach der Gesetzesbegründung ist erklärtes Ziel der Regelung, Unsicherheiten zwischen den Parteien des Gewerbetraummietvertrages zu vermeiden und an die Verhandlungsbereitschaft der Parteien zu appellieren; ein Regelungsansatz, der sich erst noch in der Praxis bewähren muss.

I. Entscheidungen GEGEN eine reduzierte Mietzahlungspflicht

Auch die Gerichte befassen sich fortwährend mit der Frage der reduzierten Mietzahlungspflicht. Die bislang ergangenen gerichtlichen Entscheidungen tragen jedoch nicht unbedingt zur Rechtssicherheit bei, erwecken sie vielmehr den Eindruck, der Ausgang eines Rechtsstreits hänge maßgeblich davon ab, vor welchem Gericht der Rechtsstreit geführt wird.

Das Landgericht Heidelberg lehnte bereits mit Urteil vom 30. Juli 2020 (Az. 5 O 66/20) eine reduzierte Mietzahlungspflicht aufgrund staatlicher Schließungsanordnungen ab. Dem schlossen sich etwa das Landgericht Zweibrücken mit Urteil vom 19. August 2020 (Az. HK O 17/20) und das Landgericht Frankfurt am Main mit Urteil vom 2. Oktober 2020 (Az. 2-15 O 23/20) an.

Übereinstimmend wird insoweit angenommen, dass Art. 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB n.F. (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020) nicht weiterhilft. Die Regelung gilt nur für Verbraucher und Kleinunternehmer und gewährt auch nur diesen ein befristetes Leistungsverweigerungsrecht („Moratorium“). Nach der amtlichen Begründung bleibt die Mietzahlungspflicht ausdrücklich bestehen. Daher sei vorrangig der

jeweilige Mietvertrag daraufhin zu überprüfen, ob die Mietzahlungspflicht möglicherweise von bestimmten Anknüpfungstatsachen (z.B. Umsätzen des Mieters) abhängt und sich daraus Auswirkungen auf die Mietzahlungspflicht ergeben.

Ist dies nicht der Fall, sei keine Mietminderung anzunehmen, da die hoheitlichen Maßnahmen nicht an die Beschaffenheit, die Lage oder den Zustand der Mietsache selbst, sondern allein an die Nutzung durch den Mieter anknüpfen. Trotz der Schließungsanordnung sei die Mietsache weiterhin in gleicher Weise für den vertraglich vereinbarten Zweck geeignet und ggf. zum Teil auch noch nutzbar (z.B. zu Lagerzwecken, als Büro oder für den Online-Handel). Das Verwendungsrisiko - und damit das Risiko gewisse Umsätze zu erwirtschaften - trage allein der Mieter, was auch zur Begründung dafür herangezogen wird, dass kein Fall der Befreiung von der Gegenleistungspflicht wegen Unmöglichkeit anzunehmen sei.

Auch eine Vertragsanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB wird vom Landgericht Heidelberg abgelehnt. Hierfür sei eine substantiierte Darlegung des Mieters

erforderlich, in der eigenen Existenz gefährdet oder jedenfalls in einem solchen Ausmaß wirtschaftlich betroffen zu sein, dass ein weiteres Festhalten am unveränderten Mietvertrag unter Berücksichtigung aller übrigen Umstände als unzumutbar erscheinen lässt.

Allein der Umstand, dass sich ein Großteil der Belegschaft in Kurzarbeit befand bzw., dass ein Mieter keine staatlichen Hilfen bezog oder Liquiditätsengpässe zu beklagen hatte, reiche nicht aus. Die wirtschaftlichen Einbußen über einen begrenzten Zeitraum von 4 ½ Wochen müsse ein gesundes Unternehmen verkraften können. Schließlich trage der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache und damit auch das Risiko Gewinne zu erzielen.

II. Entscheidungen FÜR eine reduzierte Mietzahlungspflicht

Das Landgericht München I bejahte dem gegenüber mit Urteil vom 22. September 2020 (Az. 3 O 4495/20) die reduzierte Mietzahlungspflicht.



**„...Der zweite „Lockdown“ dauert an.
Zahlreiche Gewerbeeinrichtungen mussten
aufgrund staatlicher Anordnung zur
Vermeidung der Ausbreitung der Covid-19-
Pandemie erneut schließen...“**

Eine entsprechende Tendenz geht auch aus einem Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 19. Oktober 2020 (Az. 13 U 3078/20) hervor. Das Landgericht Mönchengladbach bejahte mit Urteil vom 2. November 2020 (Az. 12 O 154 /20) eine Mietkürzung um 50 % aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB).

Zur Begründung wird im Urteil des Landgerichts München I auf die Frühzeit der Anwendung des BGB und die Rechtsprechung des Reichsgerichts verwiesen. Dort sei aufgrund des Verbotes der Öffnung von Verkaufsstellen für den Einzelhandel oder das Gastgewerbe anerkannt gewesen, dass ein Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB vorliegen könne, weil dadurch die Tauglichkeit der Mieträume für den vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert sei. Hierbei sei es sogar ohne Bedeutung, wenn die konkrete Nutzung (z.B. als Tanzbetrieb) im schriftlichen Vertrag nicht erwähnt sei.

Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen fielen auch nicht in den Risikobereich der Mieterin und es sei unerheblich, dass sie alle weiteren etwaigen für ihren Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten habe. Die Parteien hätten sich bei Abschluss des Mietvertrages keine Gedanken um Nutzungseinschränkungen wegen seuchenrechtlicher Maßnahmen gemacht. Damit treffe die behördliche Einschränkung die vertragsgemäß vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit der Mietsache selbst. Angesichts der eingetretenen erheblichen Störung des Nutzungszwecks sei ein Mietmangel gegeben.

Auch die Höhe der vom Landgericht München I bestätigten Mietminderung ist beachtlich. So hielt das Gericht für den Zeitraum, in dem das Ladengeschäft geschlossen war und nur für Mitarbeiter, die Aufrechterhaltung der Verwaltung oder Inventararbeiten sowie ggf. einen Versandhandel zur Verfügung stand, eine Minderungsquote von 80 % für angemessen.

Als die Verkaufsfläche nach aufwändiger Abgrenzung wieder zu rund 25 % genutzt werden durfte und weitere Beschränkungen des Publikumsverkehrs mit Anpassungsaufwand

bestanden, bestätigte das Landgericht München I eine Minderungsquote von 50 %. Als das Geschäft wieder betrieben werden konnte, aber noch Einschränkungen durch die Einhaltung eines Hygienekonzepts sowie eine Beschränkung von einem Kunden auf 20 Quadratmeter galten, hielt das Landgericht München I immer noch eine Minderung von 15 % für angemessen.

Obwohl das Landgericht München I die Anwendbarkeit der vorrangigen Mängelhaftungsregeln bejahte, stellte es noch klar, dass auch eine Störung der Geschäftsgrundlage anzunehmen sei. Die Parteien hätten die Folgen einer Pandemie und Infektionsschutzmaßnahmen durch den Staat offenkundig nicht bedacht und den Mietvertrag anderenfalls kaum so geschlossen. Vielmehr hätten sie offenkundig eine Anpassung im Wege einer reduzierten Miete vereinbart, die der Höhe nach der gesetzlichen Minderung entspreche.

Auch das Landgericht Mönchengladbach bejahte die Mietanpassung aufgrund Störung der Geschäftsgrundlage. Es ließ hierfür Umsatzeinbußen in Höhe von 100 % über einen Zeitraum von etwa einem Monat für die Annahme der Unzumutbarkeit am Festhalten des unveränderten Vertrages genügen.

III. Politischer Diskussionsstand

Ebenso wie die Rechtsprechung sind auch die politischen Lager hinsichtlich der Frage der reduzierten Mietzahlungspflicht tief gespalten. Auf der einen Seite wird zum Teil mit prominenter Unterstützung etwa durch Bundesjustizministerin Christine Lambrecht gefordert, dass gesetzlich klargestellt werden solle, dass regelmäßig eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliege. In anderen politischen Lagern und der Immobilienwirtschaft wird demgegenüber die pauschale Anwendung von § 313 BGB abgelehnt und stattdessen auf individuell ausgehandelte Vertragsanpassungen im Einzelfall gesetzt.

IV. Gesetzliche Neuregelung zum Jahreswechsel 2020/21

Diese Diskussion ist zunächst durch eine zum 17. Dezember 2020 im Bundestag verabschiedete, gesetzliche Klarstellung zu § 313 BGB beendet worden. So soll bei einer vollständigen oder erheblichen Einschränkung der Verwendbarkeit von gewerblich genutzten Grundstücken und Miet- und Pachträumen (infolge hoheitlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie) eine Störung der Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB vermutet werden, die eine Anpassung des Mietvertrages zur Folge haben kann.

Allerdings wird man hier genau hinsehen müssen. Denn diese Vermutungsregelung – die zudem widerleglich ist – gilt nur für das erste von insgesamt drei Tatbestandsmerkmalen von § 313 Abs. 1 BGB. Für weitere Tatbestandsvoraussetzungen findet die Vermutungsregelung keine Anwendung, so dass bereits jetzt fraglich ist, ob die vom Gesetzgeber gewollte Vereinfachung tatsächlich in der Praxis eintreten wird. In der Gesetzesbegründung findet sich daher auch der Hinweis, dass bei der Anwendung von § 313 Abs. 1 BGB weiterhin relevant sein wird, ob der gewerbliche Mieter öffentliche oder sonstige Zuschüsse erhalten hat, mit denen er Umsatzauffälle aufgrund pandemie-bedingter Einschränkungen jedenfalls teilweise kompensieren kann und ob sich bei ihm ersparte Aufwendungen ergeben, z. B. bedingt durch Kurzarbeit oder verringerte Wareneinkäufe. Hier werden in Zukunft noch viele Fragestellungen im Detail zu beantworten und zu klären sein.

Denn trotz allem ist nach wie vor das mietrechtliche Gewährleistungsrecht vorrangig anwendbar und es gelten im Anwendungsbereich des § 313 BGB weiterhin strenge Anforderungen an die Darlegung und den Beweis vor allem des Kriteriums „Unzumutbarkeit“. Die in der Rechtsprechung diskutierten Rechtsfragen behalten daher bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Bauprojekte: Besser schlichten als streiten – Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten in neuer Fassung (SOBau 2020) veröffentlicht

Streitigkeiten in Bauprojekten sind beinahe der Regelfall. Schnell erweisen sich die zu klärenden Sachverhalte als hochgradig komplex, da es hier oftmals um schwierig zu beurteilende technische Fragen sowie Abrechnungsfragen geht. Die staatlichen Gerichte nehmen sich dieser Sachverhalte an, jedoch nicht immer mit der gebotenen Schnelligkeit und erforderlichen bautechnischen und -rechtlichen Expertise.

Vor diesem Hintergrund nimmt die Bedeutung alternativer Streitbeilegungsverfahren immer weiter zu. Die Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht der Deutschen Anwaltsverein hat daher vor kurzem eine überarbeitete, modernisierte Fassung des Streitbeilegungsinstruments SOBau vorgelegt. Es sind darin bewährte, an den Bedürfnissen der Praxis ausgerichtete Verfahrensregelungen enthalten. Neu ist unter anderem ein „beschleunigtes Streitbeilegungs- und Feststellungsverfahren“, dass bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht des Auftragsgebers gemäß § 650b BGB oder über eine entsprechende Vergütungsanpassung gemäß § 650c BGB herangezogen werden kann, sofern die Parteien dies vereinbaren. Zudem enthält die SOBau 2020 neue Regelungen, wie mit sog. Streitverkündungen umgegangen werden soll.

Mit Blick auf diese und andere alternative Streitbeilegungsmechanismen empfiehlt sich stets zu überlegen, welche Bausteine im Einzelfall sowie projektbezogen zur Streitbeilegung in welchem Verhältnis zueinander in Bau- und Planerverträgen zur Anwendung kommen sollen.

Sprechen Sie uns hierzu und zur optimalen Gestaltung und Aufnahme von entsprechenden Klauseln bei Bedarf gerne an.

Neue HOAI zum 1. Januar 2021 – Ein Überblick über die zum Jahreswechsel 20/21 stattfindenden Änderungen

Mit dem Jahreswechsel 2020/21 kommt es zur Änderung der in dieser Form seit Juli 2013 geltenden Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Praktische Folge hieraus ist, dass das „verbindliche Gebührenrecht für Planer“ nun offiziell abgeschafft wird. In der novellierten HOAI wird zwar die bisherige Systematik zur Preisfindung im Grundsatz beibehalten, allerdings sind die neuen Regelungen nur noch zur Orientierung gedacht und nicht mehr als gesetzlich zwingendes Preisrahmenrecht zu verstehen. In der Praxis könnte dies in Zukunft dazu führen, dass in Architekten- und Ingenieurverträgen neuartige Vergütungsmodelle Anwendung finden werden.

I. Der Anlass

Konkreter Anlass für die Anpassung der HOAI sind die rechtlichen Vorgaben, die der Europäische Gerichtshof der Bundesrepublik Deutschland in einem Urteil vom 4. Juli 2019 aufgegeben hatte (Az. C-377/17). In dem Urteil stellte der EuGH fest, dass das in Deutschland bis dato geltende Preisrahmenrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen – d. h. die Vorgabe bestimmter Honorarmindest- und -höchstsätze – gegen EU-Recht verstoße. Deutschland habe in dem Verfahren nicht überzeugend darstellen können, dass ein kohärentes und systematisches Regelungssystem existiere. Denn die Erbringung von Planungsleistungen sei nach Maßgabe des deutschen Rechts gerade nicht bestimmten Berufsständen vorbehalten. Angesichts dieses Widerspruches sei der Zusammenhang zwischen dem Erfordernis einer Fixierung von Mindest- und Höchstsätzen und der Erbringung von

Planungsleistungen in hoher Qualität nicht hinreichend nachgewiesen.

Mit anderen Worten: Der EuGH bringt zwar zum Ausdruck, die Existenz von gesetzlichen Mindestsätzen für Planungsleistungen könne grundsätzlich dazu beitragen, eine hohe Qualität der Planungsleistungen zu gewährleisten. Dies allerdings nur, wenn dieser Baustein in ein widerspruchsfreies, kohärentes Regelungssystem eingebettet sei, was hier nicht der Fall sei.

II. Die Folgen aus dem EuGH-Urteil vom 4. Juli 2019

Aus dem Urteil folgte unmittelbar, dass die Bundesrepublik Deutschland die Mindest- und Höchstsatzvorgaben aus der HOAI sofort nicht mehr anwenden durfte. Es bestand insoweit eine aktive Verpflichtung, alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um den festgestellten Verstoß zu beenden. Das Bundesministerium des Innern (BMI) kündigte daher auch bereits mit Erlass vom 5. August 2019 gegenüber den Bundes- und Landesbehörden an, die HOAI aufgrund des Urteils novellieren zu wollen. Für die Übergangszeit wurden Hinweise zur Anwendung der HOAI erteilt und ein an die veränderte Situation angepasstes Vertragsmuster der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) veröffentlicht.

Gleichwohl entbrannte zwischen mehreren Oberlandesgerichten regelrecht Streit, wie weit die Verpflichtung zur Nichtanwendung reichen soll. Dies vor allem mit Blick auf streitige Auftragsverhältnisse, an denen die öffentliche Hand nicht als Vertragspartner beteiligt ist. Beispielsweise nahm das OLG Hamm in einem Urteil vom 23. Juli 2019 (Az. 21 U 24/18) die Position ein, dass in laufenden Architektenhonorarprozessen trotz des EuGH-Urteils weiterhin das Preisrecht der HOAI anzuwenden sei.

„...Es steht zu erwarten, dass es zukünftig deutlich individualisierte Honorarmodelle geben wird...“

So würden durch das EuGH-Urteil lediglich die Bundesrepublik Deutschland bzw. sonstige staatliche Stellen gebunden. Für einzelne Bürger bzw. Unternehmer würde dies aber nicht automatisch gelten; es fehle die Drittwirkung.

Inzwischen hat sich mit dieser Frage auch der Bundesgerichtshof befassen dürfen, im Ergebnis den Ball jedoch zunächst im Rahmen eines sog. Vorabentscheidungsverfahrens an die Richter in Luxemburg zurückgespielt (BGH, Beschluss vom 14.05.2020, Az. VII ZR 174/19). Erst im Anschluss an die Beantwortung von zwei gestellten Rechtsfragen, wird sich der BGH hierzu abschließend positionieren.

III. Werdegang der neuen HOAI

Die durch den EuGH vorgegebene Reaktion sah dann auch so aus, dass im August 2020 der Referentenentwurf einer „Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ vorgelegt wurde, zur der die Länder und Verbände zunächst Stellungnahmen abgeben konnten. Zum 16.09.2020 brachte dann das Bundeskabinett den Entwurf der geänderten HOAI auf den Weg; der Bundesrat stimmte am 06.11.2020 zu. Parallel hierzu erfolgte die Annahme des Gesetzesentwurfes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen und anderer Gesetze.

IV. HOAI 2021 – Die Neuerungen im Überblick

Die wichtigste Anpassung liegt erwartungsgemäß darin, dass sämtliche Hinweise auf verbindliche Honorarvorgaben aus der HOAI gestrichen wurden. Die gesamte HOAI soll demnach nur noch der „Honorarorientierung“ dienen; die Beträge, die nach wie vor in Honorartafeln aufgeführt werden, sind demnach lediglich noch „Orientierungswerte“. Es wird damit ohne weiteres möglich sein, Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen frei verhandeln zu können, ohne weiterhin den von der HOAI ursprünglich vorgegebenen Preisrahmen beachten zu müssen.

Terminologisch ist auch nur noch von „Basishonorarsatz“ anstelle von „Mindestsatz“ die

Rede. Die übrigen Honorarermittlungsparameter bleiben jedoch weitestgehend gleich. Dies gilt vor allem mit Blick auf die Faktoren Leistungsbild, anrechenbaren Kosten, Honorarzonens, Leistungsphasen etc. Das Begrifflichkeit Basishonorar macht aber auch deutlich, dass es sich weiterhin eine Art „Auffangnetz“ geben soll, sofern den Vertragspartnern nicht der Abschluss einer Honorarvereinbarung gelingt.

Mit Blick auf vormals (strengen) Anforderungen an eine Honorarvereinbarung gilt, dass diese nicht mehr „schriftlich“ (also durch handschriftliche Unterzeichnung) und „bei Auftragserteilung“ erfolgen muss, sondern dass hierfür allein die relativ einfache Textform i. S. v. § 126b BGB ausreicht (elektronisch per E-Mail bzw. per pdf-Dokument), um wirksam zu sein. Soll ein Planervertrag mit einem Verbraucher abgeschlossen werden gilt jedoch, dass dieser vor der Abgabe eines Angebots zur Honorarvereinbarung darauf hingewiesen werden muss, dass ein niedrigeres oder höheres Honorar als nach der HOAI vereinbart werden kann. Ist dies nicht der Fall oder erfolgt der Verbraucherschutzhinweis zu spät, gilt lediglich die Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart.

Im Übrigen erfolgen neben vielen kleineren, überwiegend redaktionellen Hinweisen nur minimale inhaltliche Anpassungen. So wurden die Regelungen zu Fälligkeiten des Planerhonorars sowie Abschlagszahlungen aus § 15 HOAI entfernt und durch einen pauschalen Hinweis auf entsprechende Regelungen im BGB ersetzt. § 57 HOAI stellt abschließend ferner klar, dass die HOAI 2021 nur auf Vertragsverhältnisse anzuwenden sein wird, die ab dem 1. Januar 2021 geschlossen werden.

V. Fazit

➤ Die Novellierung der HOAI erschöpft sich damit im Ergebnis auf das notwendige, durch den Gesetzgeber vorzunehmende Minimum an Anpassungen. Das System der Honorarermittlung einschließlich der Honorarermittlungsparameter wurde nur unwesentlich geändert, auch wenn nunmehr die Mindest- und Höchstsatzvorgaben nicht länger existieren. Aufstockungsklagen, mit

deren Hilfe in der Vergangenheit häufig Differenzbeträge zwischen dem vereinbarten Honorar und gesetzlichen Mindestsätzen eingeklagt wurden, dürfte es in Zukunft in der bisherigen Form nicht mehr geben. Je nachdem wie der EuGH sowie anschließend der BGH noch entscheiden werden, kann sich die Abarbeitung von entsprechenden, bei Gericht ggf. anhängigen Altfällen, aber noch eine Weile hinziehen.

- Der Wegfall von „Deckel und Boden“ in der HOAI bietet den Vertragspartnern die Möglichkeit, zukünftig viel passgenauer einzelne Projekte vertraglich zu verfassen und auch preislich abzubilden, ohne Angst haben zu müssen, in Konflikt mit den preislichen Vorgaben der HOAI zu geraten.
- Es steht zu erwarten, dass es zukünftig deutlich individualisierte Honorarmodelle geben wird, ggf. auch durch Kombination aus Honorarpauschalierungen, aufwandbezogenen und HOAI-parameterorientierten Berechnungen. Bleibt der Planervertrag an dieser Stelle zurück, kann es sein, dass im Grunde der Mindestsatz durch die Hintertür als Basishonorarsatz zurückkommt. Eine möglichst individualisierte und passende Vertragsgestaltung wird daher auch in Zukunft das absolute A&O sein.

* * *

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz 2020 – Übersicht zu den Neuerungen

Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) wurden die Vorschriften betreffend das Wohnungseigentum novelliert. Damit gehen zahlreiche Änderungen und Auswirkungen für die Praxis von Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwaltung einher, die nachfolgend skizziert werden:

I. Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft

Das WEMoG stellt klar, dass sie Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten ist. Ihr obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, so dass sie zum einen im Fall der Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums Anspruchsinhaberin ist und zum anderen Adressatin von Ansprüchen auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des Wohneigentums ist. Unterlassungsansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer wegen zweckbestimmungswidrig genutzter Sondereigentumseinheiten sind durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen. Wohnungseigentümer können gegen solche Beeinträchtigungen nur individuell vorgehen, wenn sie auch konkret in ihrem Sondereigentum betroffen sind. Beschlussklagen (Anfechtungsklage, Nichtigkeitsklage, Beschlussersetzungsklage) sind künftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht gemäß § 9a WEG schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft. Damit können der Bauträger bzw. teilende Eigentümer bereits Beschlüsse fassen und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtlich verpflichten. Ersterwerber gelten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern als Eigentümer, wenn sie einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer haben, zu ihren Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und ihnen der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden

„....Dem digitalen Wandel wird Rechnung getragen, indem Wohnungseigentümern die Teilnahme in elektronischer Form an Eigentümerversammlungen



Räumen übergeben wurde (vgl. § 8 Abs. 3 WEG). Damit kann der künftige Eigentümer-Käufer an der Wohnungseigentümerversammlung anstelle des vormaligen Erst-Eigentümer-Verkäufers teilnehmen, ohne dass er einer Vollmacht hierfür bedarf.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht insolvenzfähig. Die Wohnungseigentümer haften nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils persönlich für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, und zwar auch noch bis zu fünf Jahre nach der Veräußerung ihres Miteigentumsanteils.

II. Wohnungseigentümerversammlung

Das WEMoG trägt zur Flexibilisierung der Wohnungseigentümerversammlungen bei. § 25 WEG sieht kein Beschlussfähigkeitsquorum mehr vor. Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist. Die Beschlüsse werden grundsätzlich (vgl. Ausnahmetatbestand unter VII.) mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Größere Planungssicherung zugunsten der Wohnungseigentümer gewährt die Verlängerung der Einberufungsfrist für die Einberufungsversammlung auf drei Wochen statt der bisherigen zwei Wochen (vgl. § 24 Abs. 4 WEG).

Dem digitalen Wandel wird Rechnung getragen, indem Wohnungseigentümern die Teilnahme in elektronischer Form an Eigentümerversammlungen ermöglicht wird (vgl. § 23 Abs. 1 WEG). Die Möglichkeit der Präsenzteilnahme muss jedoch unverändert fortbestehen. Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur der Textform anstatt der Schriftform (vgl. § 23 Abs. 3 WEG). Letzteres eröffnet die Möglichkeit, für die Fassung eines Umlaufbeschlusses auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

III. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Dadurch, dass die Zahl der Beiratsmitglieder künftig durch Beschluss der Wohnungseigentümer festgesetzt werden kann, wird der Verwaltungsbeirat in seiner Zusammensetzung flexibilisiert. Die Funktion des Verwaltungsbeirats wird dadurch gestärkt, dass ihm als Aufgabengebiet in § 29 WEG ausdrücklich die Überwachung des Verwalters zugewiesen wird. Die Haftung der ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiratsmitglieder ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

IV. Erweiterung der Rechte der Wohnungseigentümer

Den Wohnungseigentümern wird das Recht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeräumt, in die Verwaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen. Zudem besteht ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf einen vom Verwalter jährlich zu erstellenden Vermögensbericht, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt.

V. Stellung des Verwalters

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Verwalter vertreten. Der Verwalter wird für höchstens fünf Jahre bestellt, im Falle der ersten Bestellung nach der Teilungserklärung höchstens für drei Jahre.

Im Außenverhältnis ist die Vertretungsmacht des Verwalters bis auf Grundstücksverkehrsgeschäfte und Darlehensverträge unbeschränkt (vgl. § 9b Abs. 1 WEG). Im Innenverhältnis ist der Verwalter zu Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung berechtigt und verpflichtet, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Was im Einzelfall von untergeordneter Bedeutung ist, hängt von der Größe der zu verwaltenden Wohnungseigentümergeinschaft ab. Die Rechte und Pflichten des Verwalters können durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder erweitert werden.

Da es für die Abberufung eines Verwalters nicht mehr des Vorliegens eines wichtigen Grundes bedarf, können Wohnungseigentümer den Verwalter nunmehr jederzeit abberufen. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung. Den Beschluss über seine Abberufung kann der Verwalter nicht anfechten.

Durch das WEMoG wird der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG räumt jedem Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen das Recht ein, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zu verlangen. Mit Blick darauf, dass das Zertifizierungsverfahren noch eingeführt werden muss, besteht der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten des WEMoG. Verwalter, die bereits zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer waren, gelten noch bis zum 01. Juni 2024 gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

Nach § 26a WEG gilt als zertifiziert, wer eine entsprechende Prüfung vor der zuständigen IHK abgelegt hat. Eine Zertifizierung ist aber nicht gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO.

VI. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Während bislang an außerhalb des Gebäudes liegenden Flächen des Grundstückes – wie Terrassen, Gartenflächen oder Außenstellplätzen für Fahrzeuge – Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer begründet wurden, sind diese Freiflächen nunmehr nach § 3 WEG sondereigentumsfähig. Sofern an diesen Flächen Sondereigentum begründet wurde, sind sie separat veräußerbar und belastbar.

VII. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum bedurften vor dem WEMoG grundsätzlich der Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer. Durch die Novellierung kann jeder Wohnungseigentümer auch gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer, auf seine Kosten angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der Barrierereduzierung, der Errichtung von Lademöglichkeiten elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen (vgl. § 20 Abs. 2 WEG). Die Wohnungseigentümergeinschaft kann lediglich die Art der Durchführung mitbestimmen.

Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage bedarf grundsätzlich einer einfachen Stimmenmehrheit, wobei die Kosten baulicher Maßnahmen diejenigen Wohnungseigentümer, die dafür gestimmt haben nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.

Die Kosten für bauliche Veränderungen haben alle Eigentümer ausnahmsweise gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG dann zu tragen, wenn die Maßnahme mit einer Mehrheit von Zwei-Dritteln der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen, beschlossen wurde und deren Kosten nicht unverhältnismäßig sind. Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist in § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG für den Fall vorgesehen, dass sich die Kosten der Modernisierungsmaßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

VIII. Beschlussfassung über Abrechnungsspitze

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung beschränkt sich nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nunmehr auf die Abrechnungsspitze, d.h. der Saldo aus den auf Grundlage des Wirtschaftsplans beschlossenen zu leistenden Vorschüssen und den tatsächlich auf die jeweilige Sondereigentumseinheit

entfallenden Kosten. Das Rechenwerk selbst hingegen ist nicht mehr Beschlussgegenstand.

IX. Erwerberschutz

Zum Schutz von Erwerbern des Wohnungseigentums sieht § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG vor, dass Beschlüsse, die die Wohnungseigentümer auf Grundlage einer Vereinbarung gefasst haben, der Eintragung im Grundbuch bedürfen, um gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung zu entfalten. Dies umfasst bspw. aufgrund von rechtsgeschäftlichen Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung, von den Eigentümern gefasste Beschlüsse. Für vor Inkrafttreten des WEMoG aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasste Altbeschlüsse gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025: Bis dahin müssen die Altbeschlüsse ebenfalls in das Grundbuch eingetragen werden, um Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern zu entfalten.

X. Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht

§ 15 WEG sieht eine Harmonisierung des Wohnungseigentums- und Mietrechts vor, indem Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet sind, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden. Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist nunmehr im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter nicht mehr die Wohnfläche, sondern die in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltende Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen maßgeblich.

* * *

Neues zum Steuerrecht: Ausländischen Holdinggesellschaften droht deutsche Quellensteuer: Referentenentwurf zum Abzugsteuerentlastungsmodernisierungsgesetz vom 19. November 2020

Nach der bisherigen Regelung des § 50 d Abs. 3 EStG hat eine ausländische Gesellschaft keinen Anspruch auf völlige oder teilweise Entlastung der deutschen Quellensteuer, soweit Personen an ihr beteiligt sind, denen die Erstattung oder Freistellung nicht zustände, wenn sie die Einkünfte unmittelbar erzielten, und die von der ausländischen Gesellschaft im betreffenden Wirtschaftsjahr erzielten Bruttoerträge nicht aus eigener Wirtschaftstätigkeit stammen, sowie

1. in Bezug auf diese Erträge für die Einschaltung der ausländischen Gesellschaft wirtschaftliche oder sonst beachtliche Gründe fehlen **oder**
2. die ausländische Gesellschaft nicht mit einem für ihren Geschäftsbetrieb angemessenen eingerichteten Geschäftsbetrieb am allgemein wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt.

I. Bisheriger Stand

Bisher wurde bei ausländischen Holdinggesellschaften, die keine eigene unternehmerische Tätigkeit ausüben, argumentiert, dass die Weiterleitung der Dividenden aus den Zielgesellschaften an die Gesellschafter der Holdinggesellschaft eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des § 50d Abs. 3 EStG bzw. einen sonstigen beachtlichen Grund darstelle.

II. Neuer Stand

Nunmehr soll jedoch § 50 d Abs. 3 EStG nach dem Referentenentwurf zum Abzugsteuerentlastungsmodernisierungsgesetz vom 19. November 2020 umfassend überarbeitet werden. Für die Zukunft könnte es dadurch bei der Quellensteuer-Entlastung ausländischer Holdinggesellschaften zu maßgeblichen Nachteilen kommen:

- Holdinggesellschaften brauchen eigene Wirtschaftstätigkeit, dazu gehört nunmehr explizit NICHT mehr die bloße Dividendenweiterleitung;
- Verschärfung der persönlichen Entlastungsberechtigung, so dass es in bestimmten Fällen zur finalen 25%igen Quellensteuerbelastung käme;
- Entlastungsberechtigung nur noch gegeben, wenn nachgewiesen werden könnte, dass KEINER der Hauptzwecke der Einschaltung der Holdinggesellschaft die Erlangung eines steuerlichen Vorteils ist oder die Holdinggesellschaft börsennotiert ist.

Insgesamt wird die Nachweisführung der Entlastungsberechtigung nach dem vorliegendem Gesetzesentwurf deutlich komplexer.

III. Empfehlung

Daher empfehlen wir eine kritische Durchsicht und ggfs. Überarbeitung der aktuellen Inbound-Holdingstrukturen, um das Risiko einer deutschen Quellensteuerbelastung zu minimieren bzw. zu vermeiden.

* * *

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen

Philipp Zschaler

philipp.zschaler@de.Andersen.com
+49 151 264 59 512

Dr. Jasper von Detten

jasper.vondetten@de.Andersen.com
+49 151 264 59 521

Zvi Tirosh

zvi.tirosh@de.Andersen.com
+49 151 264 59 527

Daniel Fischer

Daniel.Fischer@de.Andersen.com
+49 151 264 59 510

Andersen Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Berlin	Zimmerstraße 23 10969 Berlin +49 30 920314-500
Düsseldorf	Rolandstraße 44 40476 Düsseldorf +49 211 959 897-0
Frankfurt	Oberlindau 54-56 22 60323 Frankfurt am Main +49 69 979953-0
Hamburg	Neuer Wall 63 20354 Hamburg +49 40 808093-156
Köln	Gustav-Heinemann-Ufer 74 50968 Köln +49 221 88835-500
Leipzig	Thomasgasse 2 04109 Leipzig +49 341 1493-0

Dieser Newsletter ist allgemein gehalten und kann deshalb eine rechtliche und steuerliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Weiterführende Fragen beantworten wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch.