

# Überblick behalten

## Kapitalanlage kompakt

Aktuelles rund um die Konzeption und Beratung alternativer Investments

Ausgabe: März 2016 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus
- > BFH entscheidet zur Feststellung der Bebauungs- und Vermietungsabsicht
- > Aktuelle BFH-Rechtsprechung zur Abgeltungsteuer
- > Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Thüringen

### Zivilrecht

- > Zur Form von Mietverträgen - Überblick und Entwicklungen in der Rechtsprechung zu § 550 BGB

### Gesetzgebung

- > Zum Inkrafttreten des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes und der Verbraucherstreitbeilegungs- Informationspflichtenverordnung

## Steuerrecht

- > Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Das Bundeskabinett hat am 3. Februar 2016 einen Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Neubaus von Mietwohnungen beschlossen. Mit dem verabschiedeten Gesetzesentwurf verfolgt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten

mit angespannter Wohnungslage durch die Gewährung von Steueranreizen. Dabei soll insbesondere in Großstädten bezahlbarer Wohnraum für mittlere und untere Einkommensgruppen geschaffen werden.

Der Gesetzesentwurf sieht eine ausschließliche Förderung über eine erhöhte, degressiv ausgeschaltete Sonderabschreibung vor. Diese wird in dem neu eingeführten § 7b EStG n.F. geregelt und kommt insbesondere für die Anschaffung bzw. Herstellung von neuen Gebäuden oder Eigentumswohnungen in sogenannten „Fördergebieten“ in Betracht, sofern die begünstigten Flächen für mindestens zehn Jahre nach Fertigstellung der Vermietung von Wohnflächen dienen. Somit ist eine Förderung von Gebäudeteilen ausgeschlossen, die beispielsweise betrieblich genutzt werden. Die gesetzliche Förderung der begünstigten Investitionen wird nicht im gesamten Bundesgebiet gewährt, sondern ist auf ausgewiesene Fördergebiete, in denen eine angespannte Wohnungssituation besteht, beschränkt. Durch die zusätzliche Begrenzung der Förderung auf solche Baumaßnahmen mit einer Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je qm<sup>2</sup>-Wohnfläche unterstreicht der Gesetzgeber seinen Wunsch zur Förderung von Wohninvestitionen im unteren und mittleren Mietpreissegment. Zudem ist die Förderung zeitlich auf Herstellungsvorgänge begrenzt, für die der Bauantrag/die Bauanzeige in den Jahren 2016 bis 2018 gestellt wird. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung kommt es für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung grundsätzlich nicht an. Allerdings kann sie erstmals im Jahr der Fertigstellung bzw. Anschaffung in Anspruch genommen werden.

Die Sonderabschreibung soll im Jahr der Anschaffung und der Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr bis zu 10 Prozent und im dritten Jahr bis zu 9 Prozent betragen. Allerdings ist die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf maximal 2.000 Euro je qm<sup>2</sup>-Wohnfläche festgeschrieben. Die Inanspruchnahme dieser Sonderabschreibung kann zudem nur neben der regulären linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden. Somit können innerhalb des Begünstigungszeitraums insgesamt bis zu 35 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten als Sonderabschreibung steuerlich berücksichtigt werden. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums von insgesamt drei Jahren richtet sich die weitere Abschreibung nach dem Restwert

und der Restnutzungsdauer (§ 7a Abs. 9 EStG). Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung wird durch den Kabinettsbeschluss zeitlich auf den Veranlagungszeitraum 2022 begrenzt. Ab dem Veranlagungszeitraum 2023 ist eine Sonderabschreibung auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist.

Der Bundesrat hat sich in seiner Sitzung am 18. März 2013 mit der vorgesehenen Neuregelung auseinandergesetzt und sieht noch in zahlreichen Punkten Nachbesserungsbedarf. Insbesondere wird alternativ zu der bisher ausschließlich vorgesehenen Förderung über eine degressive Abschreibung die Möglichkeit der Einführung einer Investitionszulage diskutiert, die nach Ansicht des Bundesrates geeigneter sein könnte. Im Hinblick auf die absolute Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je qm<sup>2</sup>-Wohnfläche und eine maximale Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von bis zu 2.000 Euro je qm<sup>2</sup>-Wohnfläche sprechen sich die Bundesländer dafür aus, diese Wertgrenzen auf 2.600 Euro bzw. 1.800 Euro zu senken. Schließlich weist der Bundesrat unter anderem darauf hin, dass auch steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften und -vereine wichtige Anbieter von preiswertem Wohnraum sind, sodass diese Gruppe ebenfalls im Rahmen der beabsichtigten steuerlichen Förderung des Neubaus von Mietwohnungen berücksichtigt werden sollten.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren werden die Eingaben der einzelnen Bundesländer im Rahmen einer Überarbeitung des Gesetzesentwurfes sicherlich berücksichtigt werden, sodass die weitere Entwicklung abzuwarten ist. Dennoch besteht das Ziel, das weitere Gesetzgebungsverfahren zügig zu durchlaufen, damit die gezielte Wohnbauförderung kurzfristig umgesetzt werden kann. Allerdings kann das Gesetz erst in Kraft treten, nachdem die europäische Kommission die erforderliche Beihilfe rechtliche Genehmigung erteilt hat. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

#### Kontakt für weitere Informationen



**Frank Dißmann**

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

## > BFH entscheidet zur Feststellung der Bebauungs- und Vermietungsabsicht

Von Meike Munderloh, Rödl & Partner Hamburg

Über die Anerkennung im Rahmen der Erklärung von Werbungskosten für künftige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hatte der Bundesfinanzhof (BFH) jüngst zu entscheiden. In dem zugrunde liegenden Urteil vom 1. Dezember 2015 (Az. IX R 9/15), welches am 31. März 2016 veröffentlicht wurde, entschied der BFH, dass für die Beurteilung einer Bebauungs- und Vermietungsabsicht die Gesamtwürdigung der objektiven Umstände des Einzelfalles vorzunehmen sei und die äußeren Umstände einzubeziehen seien. Ergänzend wurde ausgeführt, dass ein vorsichtiges, auf das Ansparen von Eigenkapital gerichtetes Finanzierungsverhalten nicht gegen die Bebauungsabsicht spräche.

Vorangegangen war ein Finanzgerichtsverfahren bei dem sich der Steuerpflichtige und Kläger gegen die Entscheidung des Finanzamtes gewehrt hatte. Der Kläger erwarb bereits im Jahr 2003 ein unbebautes Grundstück, welches ursprünglich mit einer Schriftgießerei bebaut war und nun mit entsprechenden Auflagen als Grundstück mit Bebauung eines Verwaltungsgebäudes als lärmabschirmender Bautenriegel für das nördlich davon liegende Wohnbaugebiet vorgesehen war. Darüber hinaus sollte zur nördlichen Grundstücksgrenze eine Mauer errichtet werden.

Der Kläger beauftragte 2005 ein Architekturbüro mit der Planung und beauftragte im Anschluss einen weiteren Architekten mit einer alternativen Entwurfs- und Genehmigungsplanung, welcher die Errichtung von drei Baukörpern, einem Wohn- und Geschäftshaus (1), drei Reihenhäusern (2) und einem Geschäftsgebäude (3) vorsah. Im Jahr 2008 wurde die geforderte Mauer an der Grundstücksgrenze errichtet, die Kosten betragen 37.000 Euro. Die Genehmigung zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshaus (1) wurde erst im Jahr 2012 beantragt, Baubeginn war 2013 und Fertigstellung sowie Vermietungsbeginn im Jahr 2014. Die beiden anderen Objekte (2, 3) wurden noch nicht errichtet.

Für den strittigen Zeitraum von 2003 bis 2010 machte der Kläger Werbungskosten für die Planung und die Errichtung der Mauer geltend, diese wurden vom Finanzamt zunächst vorläufig berücksichtigt. Im Jahr 2011 wurden die Aufwendungen für das Grundstück nachträglich aberkannt, da eine Bebauungsabsicht nach Aktenlage weder erkennbar noch nachgewiesen sei. Die Einsprüche wurden als unbegründet zurückgewiesen, die daraufhin eingereichte Klage beim Finanzgericht (FG) blieb erfolglos. Im

## Kapitalanlage kompakt

Rahmen des finanzgerichtlichen Verfahrens wurde vorgeschlagen ein Viertel der Kosten ab 2005 zu berücksichtigen, da nur ein Viertel des Grundstückes bebaut worden sei, dies wurde vom Kläger abgelehnt. Der weitere Vorschlag 30 Prozent der Aufwendungen als Werbungskosten zu berücksichtigen wurde ebenfalls vom Kläger abgelehnt. Die Klage wurde daraufhin in vollem Umfang abgewiesen.

Der BFH stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass seine Würdigung des Sachverhaltes nicht die des FG ersetzen dürfe und verwies die Sache daher wieder an das FG. Gleichzeitig stellte der BFH fest, dass vorab entstandene Werbungskosten zu berücksichtigen seien, wenn erkennbar sei, dass ein Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und den zu erzielenden Einnahmen bestehe. Die Aufwendungen seien von dem Zeitpunkt an als abziehbar anzusehen, zudem anhand objektiver Umstände erkennbar sei, dass der Entschluss zur Erzielung von Einkünften feststehe. Daher sei ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung als Grund anzuerkennen, wenn der Steuerpflichtige Maßnahmen, wie zum Beispiel die Beauftragung des Architekten oder eine Bauvoranfrage, ergriffen habe, die darauf abzielten, das Grundstück zu Vermietungszwecken zu bebauen.

Die Auffassung des Finanzamtes, dass zwischen Kauf und Bebauung ein außergewöhnlich langer Zeitraum von zehn Jahren gelegen habe, der nicht auf eine Vermietungsabsicht schließen lasse, folgte der BFH nicht. Die vom Kläger genannte Begründung, dass dieser Zeitraum für die Schaffung von ausreichend Eigenkapital notwendig gewesen sei, wurde vom BFH anerkannt. Demnach stünden finanzielle Schwierigkeiten der Annahme einer Bebauungsabsicht nicht entgegen. Zwar müsse der Steuerpflichtige nachhaltig seine Bauabsichten zu verwirklichen suchen, ein vorsichtiges, auf Ansparen von Eigenkapital gerichtetes Finanzierungsverhalten sei nicht als gegen die geplante Bebauung gerichtetes Verhalten anzusehen, es sei auch nicht erforderlich, die Finanzierung schnellstmöglich durch Darlehensaufnahme sicherzustellen. In solchen Fällen müsse sich aber aus anderen Umständen ergeben, dass die Anspargung von Kapital tatsächlich vorgenommen wurde – als Beweis könne die spätere Verwendung der Mittel dienen.

Abschließend stellte der BFH ergänzend fest, dass die Beweislast beim Steuerpflichtigen liege. Dieser müsse das Finanzamt in die Lage versetzen, die objektiven Umstände für die Gesamtwürdigung des Einzelfalles prüfen zu können. Sofern die hierfür notwendige Sicherheit zur Einschätzung nicht der Vermietungsabsicht erlangt werden könne, gehe dies zu Lasten des Klägers.

Im vorliegenden Fall habe der Kläger in ausreichendem Maße Nachweise erbracht, so dass der BFH die Vermietungsabsicht als gegeben ansah. Die Prüfung der Tatsachen wurde dem FG nun zur erneuten Gesamtwürdigung aufgegeben.

### Kontakt für weitere Informationen



**Meike Munderloh**

Diplom-Kauffrau (FH)

Steuerberaterin

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 540

E-Mail: meike.munderloh@roedl.de

### > Aktuelle BFH-Rechtsprechung zur Abgeltungsteuer

**Von Ellen Ashauer-Moll, Rödl & Partner Regensburg**

Nach Inkrafttreten der Regelungen zur Abgeltungsteuer Anfang 2009 haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Fragestellungen ergeben, die zum Teil bereits durch den Bundesfinanzhof (BFH) entschieden wurden. Die aktuellsten dieser Urteile werden hier kurz vorgestellt.

#### Altverlustverrechnung und das Halbeinkünfteverfahren

Mit Einführung der Abgeltungsteuer werden Gewinne und Verluste aus Kapitalanlagen, wie Wertpapiere und Termingeschäfte ohne Haltedauer den abgeltungssteuerpflichtigen Kapitalerträgen nach § 20 EStG zugeordnet. Damit entfiel grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Alt-Verluste solchen Kapitalanlagen aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG künftig mit entsprechenden Gewinnen zu verrechnen, weil eine Verrechnung von Verlusten aus privaten Veräußerungsgesellschaften eigentlich nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften erlaubt ist.

Um daher der Entstehung von Totalverlusten aufgrund fehlender Verrechnungsmöglichkeiten entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber eine fünfjährige Übergangsfrist geschaffen, nach der die solche Alt-Verluste in den Jahren 2009 bis 2013 mit Gewinnen innerhalb der Kapitaleinkünfte verrechnet werden können.

Strittig war in diesem Zusammenhang nun, ob Alt-Verluste, die aus Aktienveräußerungen entstanden sind und nach altem Recht nur zur Hälfte steuerlich berücksichtigungsfähig waren, nach neuerem Recht nun in voller Höhe mit neuen Gewinnen verrechenbar sind. Der BFH stellt mit Urteil vom 3. November 2015, Az. VIII R 37/13, fest, dass es folgerichtig und willkürfrei ist, auch bei der steuerlichen Berücksichtigung dieser Aktien-Altverluste

weiterhin vom Halbeinkünfteverfahren auszugehen. Zudem äußert sich der BFH dahingehend, dass diese fünfjährige Grenze zur Vermeidung steuerlicher Totalverluste ausreicht, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Grundgesetzes zu entsprechen. Es mag da aus heutiger Sicht nur ein geringer Trost sein, dass weiterhin die Verlustverrechnung im Rahmen der privaten Veräußerungsgeschäfte möglich ist, denn dies bedeutet für die Anleger in Wertpapiere, sich in hoch spekulative Fremdwährungsgeschäfte zu begeben oder mit Edelmetallen zu spekulieren.

### Steuerliche Berücksichtigung von verfallenen Optionen

Ein für den Anleger erfreuliches Urteil des BFH befasst sich mit der steuerlichen Berücksichtigung von Optionsprämien, wenn der Anleger das zugrundeliegende Termingeschäft anschließend verfallen lässt.

Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehört der Gewinn bei Termingeschäften, durch die der Anleger einen Differenzausgleich oder einen durch den Wert einer veränderlichen Größe bestimmten Geldbetrag oder Vorteil erlangt. Klassisches Beispiel für ein solches Termingeschäft ist der Kauf einer Call-Option:

Anleger A kauft eine Kaufoption auf den Erwerb einer Aktie X zum Preis von 300 Euro (Eröffnungsgeschäft). Ziel des Käufers der Option ist es, bei dem erwarteten Anstieg des Kurswertes der Aktien X durch Ausübung der Option die Aktien X günstig erwerben zu können oder einen entsprechenden Barausgleich zu erhalten (Basisgeschäft). Fällt dagegen der Wert der Aktie X, so kann der Anleger die Option verkaufen, glattstellen oder verfallen lassen. Der Käufer der Option bleibt im letzten Fall dann auf seinen Kaufkosten, der Optionsprämie, sitzen.

Das Bundesfinanzministerium ist der Auffassung, dass der Verlust aus dem Verfall einer Option steuerlich nicht relevant ist (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 9. Oktober 2012 und 27. März 2013). Dieser Auffassung widerspricht der BFH und lässt den Verlust aus dem Verfall der Option zum steuermindernden Abzug zu.

Interessant in diesem Urteil ist vor allem die Änderung der Rechtsauffassung des BFH zur Betrachtungsweise von Optionsgeschäften. Waren vor Einführung der Abgeltungsteuer Eröffnungs- und Basisgeschäft analog zur zivilrechtlichen Rechtslage getrennt zu betrachten, seien nunmehr der Erwerb der Option und der Ausgang des Optionsgeschäftes im Rahmen der ertragsteuerlich gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise grundsätzlich als Einheit zu betrachten. Folge dieser einheitlichen Betrachtung ist, dass jedweder Ausgang des Geschäfts ohne zeitliche Beschränkung in vollem Umfang steuerbar ist.

In diesem Zusammen ist auf das anhängige Verfahren

beim BFH hinzuweisen, dass sich mit der steuerlichen Geltendmachung von Barausgleichszahlungen des Stillhalters, also der Verkäufers von Optionen beschäftigt (BFH, Anhängiges Verfahren vom 20. Dezember 2013, VIII-R-55/13).

Nach Auffassung der Finanzverwaltung dürfen die Aufwendungen für den Barausgleich, den ein Stillhalter gegebenenfalls an den Käufer der Option zahlen muss, auch unter der Abgeltungsteuer nicht steuerlich geltend gemacht werden. Auch fallen die Stillhaltengeschäfte nicht unter die Regelungen für Termingeschäfte nach § 20 Abs. 2 Nr. 3a EStG. Insofern ist eine Übertragung des vorgenannten Urteils des BFH auf den Barausgleich des Stillhalters nicht direkt übertragbar. Wenn nun der BFH jedoch unter der Abgeltungsteuer Optionsgeschäfte als einheitliches Geschäft betrachten, so besteht durchaus die Hoffnung, dass der BFH diese einheitliche Betrachtung auch auf Stillhaltengeschäfte überträgt. In der Folge wären dann nicht nur Glattstellungsgeschäfte des Stillhalters, sondern auch der Barausgleich steuermindernd berücksichtigungsfähig.

Anleger, die aus Stillhaltengeschäften einen Barausgleich leisten mussten, sollten auf jeden Fall diesen über ihre Steuererklärung steuerlich geltend machen und auf das anhängige Verfahren beim BFH verweisen.

### Kontakt für weitere Informationen



Ellen Ashauer-Moll

Steuerberaterin

Tel.: + 49 (941) 29766 - 26

E-Mail: ellen.ashauer@roedl.de

## > Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Thüringen

Von Martin Weiß, Rödl & Partner Nürnberg

Der Thüringer Landtag hat den Doppelhaushalt für die Jahre 2016 und 2017 beschlossen und in diesem Zusammenhang festgelegt, dass die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2017 von 5 Prozent auf 6,5 Prozent steigen wird. Thüringen rückt mit diesem Steuersatz damit in die Gruppe der teuersten Grunderwerbsteuere Länder zu Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und dem Saarland auf.

# Kapitalanlage kompakt

Bis zum September 2006 galt noch ein einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent in gesamten Bundesgebiet. Seitdem haben fast alle Bundesländer die Grunderwerbsteuer erhöht, teilweise schon mehrfach. Lediglich noch in Bayern und Sachsen gelten weiterhin nur 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer.

Der nachstehende Überblick fasst die aktuellen Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern zusammen (Stand: 1. April 2016, jeweils aktuelle Fassung auch unter

<http://www.roedl.de/medien/mitteilungen/aenderungen-grunderwerbsteuersaetze-update>):

## Aktuelle Grunderwerbsteuersätze:

Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	-
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	30.06.2012
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	3,5 %	-
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	5,0 %	07.04.2011

## Geplante Änderungen:

Thüringen	6,5 %	ab 01.01.2017 (Gesetzesbeschluss)
-----------	-------	--------------------------------------

## Kontakt für weitere Informationen



**Martin Weiß**

Rechtsanwalt

Steuerberater

Tel.: + 49 (911) 9193 1253

E-Mail: martin.weiss@roedl.de

## Zivilrecht

### > Zur Form von Mietverträgen - Überblick und Entwicklungen in der Rechtsprechung zu § 550 BGB

Von Harald Reitze, Rödl & Partner Nürnberg

Bei der Vorschrift des § 550 BGB handelt es sich um eine Regelung mit großem Einfluss auf die transaktionsrechtliche Praxis. Die Rechtsprechung hierzu befindet sich stetig im Fluss. Im Folgenden soll die Vorschrift des § 550 BGB kurz dargestellt werden und anschließend ein Blick auf die neusten Entwicklungen der Rechtsprechung genommen werden.

#### Wesentliche Aspekte und Hintergrund des § 550 BGB

Grundsätzlich ist ein Mietvertrag formfrei abschließbar, wobei sich jedoch schon aus Beweis Zwecken ein schriftlich fixierter Vertrag aufdrängt. Soll ein Mietvertrag auf längere Zeit als ein Jahr befristet geschlossen werden, bedarf er gemäß § 550 BGB der Schriftform. Rechtsfolge eines unter Missachtung des § 550 BGB abgeschlossenen Mietvertrages ist die Unwirksamkeit der Mietdauer: Der Mietvertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann daher von jeder Partei ordentlich, das heißt unter Einhaltung der gesetzlichen Frist, gekündigt werden. Langfristige Investitionen und sämtliche Planungen können mit einem Mal obsolet werden. Es handelt sich daher um eine Vorschrift mit enormer Sprengkraft.

Hintergrund des Schriftformerfordernisses ist in erster Linie der Schutz des Erwerbers einer Immobilie. Da dieser nach § 566 BGB vollumfänglich in den Mietvertrag eintritt, soll er sich durch schriftlich niedergelegte Vertragsunterlagen über das Bestehen und den Inhalt der übernommenen Rechte und Pflichten unterrichten können.

#### Entwicklungen in der Rechtsprechung

##### Asset Deal

Unter den neueren Entscheidungen zur Schriftform findet sich ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 11. Dezember 2013, Az. XII ZR 137/12, zu der Fallgestaltung, dass ein Mietvertrag im Wege eines Asset Deals übertragen wird. Mietgegenstand, Miete, Dauer, die Vertragsparteien und die wesentlichen Vertragsbedingungen müssen sich aus der von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben. Eine zusammenfassende Übersicht lediglich über Standort, Vermieter und Mieter genügt diesen Anforderungen nicht. Auch ein Verweis auf Inventare birgt Gefahren.

**Unterzeichnung nur durch Teile des Vorstandes**

Mit Urteil vom 22. April 2015, Az. XII ZR 55/14, entschied der BGH, dass der Vertragsabschluss mit einer juristischen Person wirksam ist, wenn der Vertragspartner erkennen kann, dass die Unterschrift (auch) für ein nicht auftretendes Vorstandsmitglied abgegeben wurde. Im entschiedenen Fall ging es um eine Aktiengesellschaft. Bei einem Mietvertrag war nur die Unterschrift eines von mehreren Vorständen auf der Urkunde aufgebracht. Dies genügt aber nach Ansicht des BGH. Bringt dagegen eine Personenmehrheit nicht deutlich zum Ausdruck, dass die unterzeichneten Personen die Fehlenden vertreten, kann dies zum Verstoß gegen das Schriftformerfordernis führen.

**Spätere Verstöße gegen § 550 BGB**

Mit Urteil vom 17. Juni 2015 – Az. XII ZR 98/13 entschied der BGH, dass die Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt ist, wenn eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden ist, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrages enthält. Dies gilt auch, wenn der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB entspricht. Im Fall wurde das Vertragsangebot zum Anschluss des Mietvertrages durch den Vermieter nicht angenommen, sondern um eine Preisanpassungsklausel ergänzt und an den Mieter zurückgesandt. Der Mieter hat diesen – als neues Vertragsangebot nach § 150 Abs. 2 BGB zu qualifizierenden – Mietvertrag jedoch nicht schriftlich angenommen.

**Falsche Nummerierung von Nachträgen**

Das Oberlandesgericht (OLG) Braunschweig entschied mit Urteil vom 5. Juni 2014, Az. 1 O 2416/13, dass die Schriftform auch gewahrt bleibt, wenn Nachträge falsch nummeriert sind. Mit Beschluss vom 10. Juni 2015, Az. XII ZR 131/14, wies der BGH die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zurück. Ergibt sich der Gesamthalt einer mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel verschiedener Schriftstücke (zum Beispiel von unterschiedlichen Anlagen und Nachträgen), muss deren Zusammengehörigkeit zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dies erfordert jedoch keine körperliche Verbindung. Vielmehr genügt zur Begründung einer einheitlichen Urkunde die Verbindung zu einer gedanklichen Einheit durch eine wechselseitige Bezugnahme oder durch andere äußere oder inhaltliche Merkmale, die eine zweifelsfreie Zuordnung ermöglichen. Kommt das Gericht durch eine primär vorzunehmende Auslegung zu dem Ergebnis einer einheitlichen Urkunde, schadet in diesem Fall auch eine falsche Nummerierung von Mietvertragsnachträgen nicht.

**Vertragswesentliche Punkte**

Nach einer Entscheidung des BGH vom 25. November 2015, Az. XII ZR 114/14, sind Änderungen der Miethöhe immer vertragswesentlich und dürfen somit nur schriftlich vereinbart werden. Das gilt auch für Um- und Ausbautarbeiten. Zum Zweck der Vergrößerung der Mietfläche erfolgten im zu entscheidenden Fall zu Mietbeginn bestimmte Umbauten, die nicht schriftlich vereinbart wurden. Zudem vereinbarten die Parteien acht Monate nach Vertragsschluss mündlich eine Mieterhöhung um 20 Euro. Beides ist nach der Auffassung des BGH vertragswesent-

lich. Für die Miethöhe sei dies immer der Fall, wenn die Änderung für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht einseitig vom Vermieter widerrufen werden kann.

**Schriftformheilungsklauseln**

Insbesondere im Bereich der sogenannten „Schriftformheilungsklauseln“ ergingen einige bedeutende Entscheidungen. Hierunter versteht man Regelungen in Mietverträgen, die die Parteien verpflichten, an der Heilung von Schriftformverstößen mitzuwirken und aufgrund dieser Verstöße nicht zu kündigen.

Nach einem grundlegenden Urteil des BGH vom 22. Januar 2014, Az. XII ZR 68/10, handelt ein Grundstückserwerber, der einen Mietvertrag aufgrund eines Schriftformmangels kündigt, trotz „Heilungsklausel“ nicht treuwidrig. Die Schriftformheilungsklausel ist ihm gegenüber unwirksam. Der Grundstückserwerber soll gerade davor geschützt werden, an einen Mietvertrag gebunden zu sein, dessen Regelungen für ihn nicht vollständig aus dem Mietvertrag ersichtlich sind. Dies soll nach Ansicht des BGH sogar dann gelten, wenn der Grundstückserwerber von den Umständen, die vor seinem Eintritt in den Mietvertrag zur Formunwirksamkeit geführt haben, Kenntnis hatte.

Diese Entscheidung bestätigte der BGH mit Urteil vom 30. April 2014, Az. XII ZR 146/12. Der BGH ergänzte darin, dass es nicht darauf ankommt, ob den Vertragsschließenden das Mietobjekt und die tatsächliche Nutzung der Flächen bekannt gewesen seien.

Das OLG Braunschweig entschied mit Urteil vom 17. September 2015, Az. 9 U 196/14, dass ein Gewerberaummietvertrag, bei welchem es noch zu keiner Rechtsnachfolge durch Erwerb gekommen ist, im Falle einer wesentlichen Änderung des Vertrages ohne Einhaltung der Schriftform nicht unter Berufung auf den Formmangel gekündigt werden darf, wenn der Gewerberaummietvertrag eine Schriftformheilungsklausel vorsieht. Dies gilt auch, soweit die Schriftformheilungsklausel durch allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart wurde. Damit wird die Geltung zwischen den ursprünglichen Parteien unterstrichen. Die Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel im Rahmen eines Formularmietvertrages ist jedoch noch nicht abschließend höchstrichterlich entschieden.

Das OLG Frankfurt, Urteil vom 27. Februar 2015, Az. 2 U 144/14, ist der Auffassung, dass formularmäßige Schriftformheilungsklauseln zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem berechtigten Bedürfnis beider Mietvertragsparteien entsprechen und daher keine Benachteiligung des Vertragspartners darstellen. Die Entscheidung wird damit begründet, dass sich gegenläufige Interessen beider Parteien bezüglich der Vertragslaufzeit regelmäßig erst nach Vertragsschluss ergeben. Aufgrund dieser Erwägung soll eine Schriftformheilungsklausel nur dann für nicht anwendbar gehalten werden, wenn ein Grundstückserwerber – gerade entgegen § 550 BGB – an einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen eines durch den Voreigentümer verursachten Formverstößes gehindert wäre.

Nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 29. November 2012, Az. I-10 U 34/12, ist eine Standard-Schriftformheilungsklausel in Form einer AGB-Klausel insgesamt unwirksam, sofern diese nicht ausdrücklich den Erwerber von der Heilungspflicht ausnimmt. Dagegen vertritt das OLG Hamm mit Urteil vom 26. April 2013, Az. I 30 U 82/12, die Auffassung, auch ohne diese Einschränkung sei eine entsprechende Klausel wirksam. Daher empfiehlt es sich derzeit, die formularvertragliche Schriftformheilungsklausel auf die ursprünglichen Vertragsparteien zu beschränken und Erwerber des Mietgegenstandes von dem Anwendungsbereich der Klausel auszuschließen.

### Fazit

Aufgrund der besonderen Bedeutung für die Werthaltigkeit von Mietverträgen und den gravierenden Folgen eines Verstoßes, sollte immer größte Sorgfalt auf die Frage der Einhaltung der gesetzlichen und durch die Rechtsprechung konkretisierten Vorgaben verwendet werden. Dies gilt sowohl für den Ankauf von Immobilien als auch – und umso mehr – für die laufende Verwaltung und damit die Werterhaltung. Im Zweifel sind alle von dem ursprünglichen Mietvertrag abweichenden Abreden in Nachträgen zu dokumentieren, und seien sie auf den ersten Blick noch so unbedeutend.

### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze

Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

## Gesetzgebung

### > Zum Inkrafttreten des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes und der Verbraucherstreitbeilegungs- Informationspflichtenverordnung

Von Sarah Schneider, Rödl & Partner Hamburg

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten wurde am 25. Februar 2016 verkündet und trat bis auf wenige ein-

zelne Vorschriften am 1. April 2016 in Kraft – siehe zum Gesetzgebungsverfahren auch unsere Beiträge im [Fonds-Brief direkt 15. Januar 2015](#) sowie im [Fonds-Brief direkt 3. September 2015](#). Eingeführt wurde dadurch insbesondere das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG). Zudem trat am 1. April 2016 die am 7. März 2016 verkündete Verordnung über Informations- und Berichtspflichten nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (Verbraucherstreitbeilegungs- Informationspflichtenverordnung – VSBIInfoV) zur Konkretisierung und Ergänzung des VSBG in Kraft.

Ziel der insbesondere durch die Einführung des VSBG umgesetzten Richtlinie 2013/11/EU (ADR-RL) ist es, Verbrauchern einen flächendeckenden Zugang zur außergerichtlichen Streitbeilegung zu ermöglichen. Seit dem 1. April 2016 ist es aus diesem Grunde nun möglich, sich bei Streitigkeiten (mit Ausnahme von arbeitsvertragliche Streitigkeiten) zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (sogenannte Verbraucherverträge) an Verbraucherschlichtungsstellen nach dem VSBG zu wenden. Nach der Legaldefinition des VSBG sind dies Einrichtungen, die Verfahren zur außergerichtlichen Beilegung zivilrechtlicher Streitigkeiten durchführen, an denen Verbraucher oder Unternehmer als Antragsteller oder Antragsgegner beteiligt sind, und die nach dem VSBG oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften als Verbraucherschlichtungsstelle anerkannt, beauftragt oder eingerichtet worden sind. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so darf sich die jeweilige Stelle grundsätzlich nicht als Verbraucherschlichtungsstelle bezeichnen.

Für Verbraucherschlichtungsstellen besteht die Möglichkeit, ihre Zuständigkeit auf bestimmte Wirtschaftsbereiche, Vertragstypen und Unternehmen zu beschränken. Findet keine derartige Zuständigkeitsbeschränkung statt, handelt es sich um eine sogenannte „Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle“. Zusätzlich haben die Länder ergänzende Schlichtungsstellen einzurichten (sogenannte Universalschlichtungsstellen des Landes), wenn in dem jeweiligen Land nicht bereits ein ausreichendes Schlichtungsangebot besteht.

Jede Verbraucherschlichtungsstelle muss von einer zuständigen Behörde, das heißt grundsätzlich vom Bundesamt für Justiz, anerkannt werden. Sie muss mit mindestens einer Person besetzt sein, die mit der außergerichtlichen Streitbeilegung betraut und für die unparteiische und faire Verfahrensführung verantwortlich ist (sogenannte Streitmittler). Der jeweilige Streitmittler muss dabei Volljurist oder ein zertifizierter Mediator sowie unabhängig und unparteiisch sein. Sowohl der Streitmittler als auch die weiteren in das Schlichtungsverfahren eingebundenen Personen sind im Hinblick auf alles, was ihnen in Ausübung ihrer Tätigkeit bekannt geworden ist, grundsätzlich zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Das Schlichtungsverfahren ist für beide Parteien freiwillig. Insbesondere kann im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen nach dem BGB künftig die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen nicht mehr davon abhängig

## Kapitalanlage kompakt

gemacht werden, dass zunächst versucht wurde eine gütliche Einigung in einem Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung zu erzielen. Schlichtungsvorschläge der Verbraucherschlichtungsstelle sind für den Verbraucher nicht verbindlich und haben für diesen somit lediglich Empfehlungscharakter. Ebenso wird dem Verbraucher durch ein Schlichtungsverfahren nicht die Möglichkeit genommen, ein ordentliches Gericht anzurufen und seine Ansprüche gerichtlich durchzusetzen. Hierauf ist der Verbraucher von der Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen.

Die Verbraucherschlichtungsstelle hat den Parteien einen Schlichtungsvorschlag bzw. den Inhalt der Einigung über die Beilegung der Streitigkeit oder einen Hinweis auf Nichteinigung grundsätzlich 90 Tage nach Eingang der vollständigen Beschwerdeakte zu übermitteln. Ist ein Unternehmer an dem Schlichtungsverfahren beteiligt, wird vom Verbraucher regelmäßig kein Entgelt, vom Unternehmer hingegen ein angemessenes Entgelt verlangt.

Ab dem 1. Februar 2017 treffen einen Unternehmer nach dem VSBG darüber hinaus sowohl allgemeine Informationspflichten auf der Webseite des Unternehmers bzw. im Zusammenhang mit dessen Allgemeinen Geschäftsbedingungen als auch Informationspflichten nach Entstehen einer Streitigkeit. Verbraucher sind dabei insbesondere über die Bereitschaft und Verpflichtung des Unternehmers an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen und gegebenenfalls über die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle in Kenntnis zu setzen. Lediglich eingeschränkte Informationspflichten bestehen allerdings für Unternehmer die zehn oder weniger Personen beschäftigen.

Änderungen haben sich durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten darüber hinaus auch im Rahmen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) ergeben. Bislang bestand für Verbraucher nach § 342 KAGB die Möglichkeit bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB eine Schlichtungsstelle anzurufen. Nach dem ursprünglichen Entwurf des Gesetzes sollte diese Möglichkeit im KAGB enthalten bleiben. Letztendlich wurde nun aber auch das KAGB an dieser Stelle angepasst, die entsprechende Regelung im KAGB gestrichen und in das Unterlassungsklagegesetz (UKlaG) aufgenommen. Einzelheiten hierzu sollen durch eine entsprechende Verordnung festgelegt werden.

### Kontakt für weitere Informationen



**Sarah Schneider**

Rechtsanwältin

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 - 531

E-Mail: sarah.schneider@roedl.com

### Überblick behalten

*„Steuern, Finanzen, Recht – wir helfen Ihnen bei den sich schnell ändernden Herausforderungen des Geschäftsalltags die Übersicht nicht zu verlieren.“*

Rödl & Partner

*„Um einen Menschenturm sicher in die Höhe wachsen zu lassen, müssen die Castellars jede noch so kleine Veränderung im Gefüge des Turms im Blick haben.“*

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Kapitalanlage kompakt, Ausgabe: März 2016

**Herausgeber:** **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de  
 kapitalanlage\_kompakt@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
**Frank Dißmann**  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
**Frank Dißmann**  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Layout/Satz:** **Stephanie Kurz**  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.