

UPDATE

Immobilien- wirtschaftsrecht

April 2019

MIETRECHT

FORMFRAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER OPTIONS AUSÜBUNG BEI MIETVERTRÄGEN

BGH, Urteil vom 21.11.2018 – XII ZR 78/17

In Gewerberaummietverträgen sind im Zusammenhang mit der Regelung von deren Laufzeit vielfach Regelungen zu Vertragsverlängerungsoptionen enthalten. In der Regel wird einseitig dem Mieter das Recht eingeräumt durch entsprechende Erklärung gegenüber dem Vermieter (meist mit konkreter Fristangabe) die Laufzeit des Vertrages um einen bestimmten Zeitraum zu verlängern. In der Praxis stellt sich in diesem Zusammenhang immer wieder die Frage, welche Erfordernisse an die Form der Optionsausübung zu stellen sind. In seiner Entscheidung vom 21.11.2018 hat der BGH nunmehr zu dieser Frage unter mehreren rechtlichen Aspekten Stellung genommen und damit zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit beigetragen:

1. Im entschiedenen Fall war dem Mieter das Recht eingeräumt worden, die Verlängerung des Mietverhältnisses um zehn Jahre über den vertraglich vereinbarten Beendigungszeitpunkt hinaus zu verlangen, wenn er das Optionsrecht mindestens fünf Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Konkrete Regelungen über die Art und Weise, wie diese „Ausübung“ zu erfolgen habe, enthielt der Vertrag nicht. Wohl aber enthielt der Vertrag eine häufig anzutreffende Schriftformklausel mit folgendem Inhalt:

„Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Vertragsform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.“

Es handelt sich um eine sog. doppelte Schriftformklausel. Zu derartigen Klauseln hatte sich der BGH erst im Januar 2017 zu einem Fall geäußert, in dem – wie es häufig vorkommt – eine solche Schriftformklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) im Vertrag enthalten war und hat dazu entschieden, dass in einem solchen Fall auch eine sog. doppelte Schriftformklausel die Parteien nicht daran hindert, mündlich vom schriftlichen Vertragsinhalt abweichende Vereinbarungen zu treffen (BGH, Beschluss vom 25.01.2017, AZ: XII ZR 69/16).

Ungeachtet der damit bestehenden Möglichkeit, sogar mündlich wirksam vertragsabändernde Absprachen zu treffen, ist von einer solchen Vorgehensweise dringend abzuraten, da eine solche mündliche abändernde Absprache, soweit sie nicht nur unwesentlich ist, zu einer Schriftformmangelhaftigkeit des gesamten Vertrages führt mit der Folge, dass der Vertrag von da an – ungeachtet der vereinbarten Laufzeit – von beiden Parteien mit gesetzlicher Frist gekündigt werden kann (§ 550 BGB). Einschränkungen dieses Kündigungsrechts unter dem Blickwinkel von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kommen nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht.

Im Urteil vom 21.11.2018 hat der BGH nun klargestellt, dass die Ausübung eines vertraglich begründeten Optionsrechts nicht als „nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen“ des Mietvertrages anzusehen ist, da es sich bei der Ausübung eines vertraglich begründeten Optionsrechts nicht um eine den Vertragsinhalt abändernde Vereinbarung handelt,

sondern um die Ausübung eines einseitig zu Gunsten einer Vertragspartei eingeräumten Rechts. Aus diesem Grunde hat der BGH klargestellt, dass vertragliche Schriftformklauseln auf Optionsausübungserklärungen gar nicht anzuwenden sind mit der Folge, dass das Optionsrecht wirksam ausgeübt wurde und sich der Mietvertrag dementsprechend um weitere zehn Jahre verlängert hatte.

2. In einem weiteren Schritt hat sich der BGH dann mit der bis dato umstrittenen Frage auseinandergesetzt, ob die nicht schriftformgerecht erklärte Optionsausübung möglicherweise zu einem Kündigungsrecht in Bezug auf den gesamten Mietvertrag gem. § 550 BGB geführt hat. Nach dieser Vorschrift sind Mietverträge dann mit gesetzlicher Frist kündbar, wenn nicht ihr gesamter Inhalt schriftlich fixiert ist. Derartige Schriftformmängel treten in der Praxis insbesondere vielfach bei der Vereinbarung von Vertragsänderungen auf.

Obwohl die Optionserklärung zu einer wesentlichen Änderung des Vertragsinhalts durch die zehnjährige Verlängerung von dessen Laufzeit geführt hat, nimmt der BGH einen Schriftformmangel des Vertrages nicht an. Der Grund dafür liegt darin, dass die Vertragsverlängerung nicht Folge einer vertraglichen Absprache zwischen den Parteien ist, sondern daraus resultiert, dass der Mieter einseitig von einem ihm vertraglich eingeräumten Gestaltungsrecht Gebrauch gemacht hat.

Praxishinweis:

Die Rechtsprechung des BGH ist zu begrüßen. Sie schafft Rechtssicherheit und beendet einen lange in Rechtsprechung und Literatur zu dieser Frage geführten Streit.

Architektenrecht

Neues vom HOAI-Vertragsverletzungsverfahren beim Europäischen Gerichtshof

Mit unserem Update von Januar 2019 hatten wir Sie über den Verlauf und das Ergebnis der mündlichen Verhandlung beim EuGH in dem von der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen der Mindest- und Höchstsätze der HOAI eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahren informiert.

Das Vertragsverletzungsverfahren befindet sich inzwischen „auf der Zielgeraden“: Am 28.02.2019 hat der Generalanwalt beim EuGH Maciej Szpunar nun die angekündigten Schlussanträge vorgelegt.

Wie nicht anders zu erwarten, empfiehlt er dem EuGH, der Klage der EU-Kommission stattzugeben und festzustellen, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen Europarecht, namentlich gegen die Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) verstößt, indem sie Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren durch die in der HOAI zwingenden Mindest- und Höchstsätzen unterwirft.

Der Generalanwalt ist der Ansicht, dass als Rechtfertigung der Mindest- und Höchstsätze der HOAI zwar grundsätzlich die von der Bundesrepublik Deutschland ins Feld geführten zwingenden Gründe des Allgemeininteresses, und zwar der Verbraucherschutz und die Gewährleistung eines hohen Quali-

tätsniveaus in Betracht kommen. Die Bundesrepublik Deutschland habe jedoch auch angesichts des einem Mitgliedstaat zustehenden Wertungsspielraums nicht nachgewiesen, dass das zwingende Preisrecht der HOAI geeignet ist, um diese Ziele zu erreichen, sondern habe sich auf allgemeine Erwägungen und Vermutungen beschränkt. Da es eine Reihe von Maßnahmen gebe, die sowohl die Qualität der Dienstleistungen als auch den Schutz der Verbraucher sicherstellen könnten, wie berufsethische Normen, Haftungsregelungen und Versicherungen, Informationspflichten, Pflichten zur Veröffentlichung von Tarifen oder zur Festlegung von Richtpreisen durch den Staat, seien die beanstandeten Regelungen der HOAI auch nicht erforderlich.

Als „letzter Akt“ steht jetzt noch das Urteil des EuGH aus, mit dem spätestens in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 zu rechnen ist. In der ganz überwiegenden Anzahl der Fälle folgt der EuGH den Schlussanträgen des Generalanwaltes. Auch wenn „die Messe noch nicht endgültig gelesen ist“, tendenziell kann davon ausgegangen werden, dass der EuGH die Unvereinbarkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI mit EU-Recht feststellen wird.

Wir werden weiter berichten!

Planungsrecht Der Regionalplan Ruhr

Bislang gelten für das Gebiet der Metropole Ruhr fünf verschiedene Regionalpläne, ausgearbeitet von vier verschiedenen Planungsträgern. Das soll sich zukünftig ändern. Nach der Übertragung der staatlichen Regionalplanung im Jahr 2009 erarbeitet der Regionalverband Ruhr (RVR) zurzeit den Regionalplan Ruhr, der die bisherigen Pläne ablösen wird.

Regionalpläne sind übergeordnete Pläne, die in zeichnerischer und textlicher Form für einen langfristigen Zeitraum Festlegungen für die Entwicklung der gesamten Region treffen. Sie gelten für konkrete Bauvorhaben nicht unmittelbar, sondern bedürfen der Umsetzung in nachfolgenden Bauleitplänen, vor allem in Bebauungsplänen. Dennoch ist die Bedeutung des Regionalplans für die Gebietsentwicklung nicht zu unterschätzen. Die festgelegten Ziele des Regionalplans sind von den Kommunen zwingend zu beachten. Bebauungspläne sind an diese anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Deshalb setzt bereits der Regionalplan den Maßstab für die städtebauliche Entwicklung.

Inhaltlich setzt der Regionalplan bspw. Siedlungsbereiche, Bereiche für gewerbliche und industrielle Bereiche und Grünflächen fest. Neu im Regionalplan Ruhr ist die Festsetzung „Regionaler Kooperationsstandorte“, die vorrangig der Ansiedlung großflächiger Vorhaben mit einer Mindestgröße von 8 ha dienen und von den Kommunen gemeinsam vermarktet werden sollen. Hier wird interessant sein, wie die Kommunen mit dieser Neuerung umgehen und ob sie bspw. Ausnahmen von der Mindestgröße zulassen.

Öffentliches Baurecht Baustopp wegen fehlerhafter Umweltverträglichkeitsprüfung

OVG NRW, Beschluss v. 01.02.2019 – 7 B 1360/18 („Hafencenter Münster“)

Welches Risiko eine fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung für einen Investor bedeutet, wenn ein Nachbar das Bauvorhaben gestützt auf das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) angreift, zeigt die aktuelle Entscheidung des OVG NRW.

Hintergrund des Verfahrens ist ein Vorhaben, das u.a. die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes vorsieht. Planungsrechtliche Grundlage bildete ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dieser war bereits einige Monate vor der nunmehrigen Entscheidung in einem gesonderten Verfahren für unwirksam erklärt worden, da die Verkehrsbelastung im Rahmen der nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gebotenen „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ unzutreffend ermittelt worden war.

Das Verfahren der öffentlichen Auslegung des Regionalplans Ruhr ist beendet. Bis zum 01.03.2019 konnte die Öffentlichkeit Stellungnahmen und Einwendungen gegen den Planentwurf einreichen. Diese werden nun im nächsten Schritt inhaltlich ausgewertet. Wird der Regionalplan daraufhin signifikant geändert, muss er ggf. für eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt werden. Im letzten Schritt wird die Aufstellung des Regionalplans Ruhr beschlossen, die vom Wirtschaftsministerium NRW genehmigt werden muss. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Regionalplan rechtskräftig.

Praxishinweis:

Grundstückseigentümer sollten prüfen, was der Regionalplan Ruhr für ihr Grundstück vorsieht. Informationen – auch über das weitere Verfahren – sind auf der Internetseite des RVR abrufbar. Wer die bisherige Stellungnahmefrist verpasst hat, sollte seine Einwendungen dennoch vor dem RVR gelten machen, der sich darüber nicht ohne weiteres hinwegsetzen kann.

Nach Bekanntmachung des Regionalplans können Mängel innerhalb eines Jahres behördlich gerügt werden. Außerdem ist zum 01.01.2019 in NRW die Möglichkeit eingeführt worden, binnen einen Jahres nach Bekanntmachung eine Normenkontrollklage vor dem Oberverwaltungsgericht NRW gegen die Ziele des Regionalplans einzuleiten (§ 47 Abs. 1 Nr. 2 VwGO i.V.m. § 109a JustG NRW).

Ohne unmittelbare Bedeutung war die Unwirksamkeit des Bebauungsplans für die dem Investor bereits erteilte Baugenehmigung. Diese blieb wirksam. Gestützt auf die Baugenehmigung setzte der Investor die begonnenen Bauarbeiten auch fort.

Das OVG NRW hat nun im vorläufigen Rechtsschutzverfahren die aufschiebende Wirkung einer unmittelbar gegen die Baugenehmigung gerichteten Nachbarklage angeordnet und damit faktisch einen Baustopp verhängt. Einmal mehr waren die schwer wiegenden Mängel der Umweltverträglichkeitsprüfung ausschlaggebend.

Bei der Erteilung der Baugenehmigung habe sich die Behörde hinsichtlich der Verkehrsbelastung allein auf die Prüfung bezogen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen worden waren. Die dortige Prüfung leide aber an schwerwiegenden Mängeln. Die Mängel seien bislang auch nicht geheilt worden. Als unbeachtlich hat das OVG NRW dabei angesehen, dass die Heilung (jedenfalls auch) deshalb nicht erfolgte, weil ein zuständiger Behördenmitarbeiter unfallbedingt mehrere Monate ausgefallen war.

Gestützt auf das UmwRG, das auf Vorgaben des europäischen Umweltrechts beruht, kann ein Nachbar – so das OVG NRW weiter – diese Mängel auch erfolgreich gegen die Baugenehmigung anführen.

Praxishinweis:

Die Entscheidung zeigt einmal mehr die zunehmende Bedeutung der unionsrechtlich geprägten Vorgaben zum Umweltrecht für den Bereich des deutschen Baurechts. Um das damit einhergehende wachsende Risiko möglichst zu minimieren, sollten Bauherren und Investoren nicht darauf vertrauen, dass die Behörde diese Regeln schon von sich aus beachten wird. Vielmehr ist mit Beginn der Planungen aktiv auf die Einhaltung umweltrechtlicher (Verfahrens-)Vorschriften zu achten und hinzuwirken.

Denn wie dieses Verfahren weiter eindrucksvoll zeigt, ist keinesfalls gewährleistet, dass in der „Behörden-Realität“ (Personalmangel) eine Heilung eines Fehlers zeitnah erfolgen kann.

Immobilienwirtschaftsrecht

OLG Düsseldorf vs. OLG Frankfurt – Ersatzfähigkeit der fiktiven Mangelbeseitigungskosten im (Immobilien-) Kaufrecht?

OLG Frankfurt, Urteil vom 21.01.2019 – Az. 29 U 183/17

Und wieder gibt es neue Entwicklungen in der Rechtsprechung zu dem Thema „fiktive Mangelbeseitigungskosten“. Diesmal im (Immobilien-) Kaufrecht. Der vorgenannten Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Parteien schlossen einen Kaufvertrag über eine Immobilie und vereinbarten in § 4 des notariellen Kaufvertrages einen umfangreichen Gewährleistungsausschluss. Nach der Übergabe des Objekts stellte der Käufer und Kläger fest, dass die Dachterasse und der Dachstuhl massiv vom Holzbock befallen sind. Auch ein massiver Kellerschwammbefall in Teilen der Küchenwände wurde nachgewiesen. Die vorstehenden Mängel wurden durch ein seitens des Klägers eingeholtes Privatgutachten bestätigt und die erforderlichen Mangelbeseitigungskosten wurden ermittelt. Ein arglistiges Verschweigen der vorgenannten Mängel durch den Verkäufer lag vor. Der Kläger nahm den Verkäufer und Beklagten auf Ersatz der durch den Privatgutachter ermittelten fiktiven Mangelbeseitigungskosten in Anspruch.

Die Klage wurde erstinstanzlich durch das LG Frankfurt abgewiesen. Weil die Entscheidung des LG Frankfurt erhebliche Verfahrensfehler aufwies, hat das OLG Frankfurt das Urteil des LG aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das LG zurückverwiesen.

In materiell-rechtlicher Hinsicht führt das OLG Frankfurt zur Schadenshöhe aus, dass auch im Kaufrecht gegen eine Schadensberechnung auf Grundlage der fiktiven Mangelbeseitigungskosten durchgreifende Bedenken bestehen.

Somit steht die Entscheidung im Widerspruch zu der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 09.10.2018 – 24 U 194/17 (Update Immobilienwirtschaftsrecht, Januar 2019).

Das OLG Düsseldorf hat hierzu entschieden, dass es trotz der Entscheidung des VII. Zivilsenats des BGH vom 22.02.2018 im Kaufrecht bei dem Recht des Käufers verbleibt, fiktive Mangelbeseitigungskosten im Rahmen des „kleinen Schadensersatzes“ geltend machen zu können. Das OLG Düsseldorf begründet seine Entscheidung damit, dass die Änderung der Rechtsprechung zu den fiktiven Mangelbeseitigungskosten auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts beruht.

Eine andere Rechtsauffassung vertritt nun das OLG Frankfurt.

Nach Auffassung des OLG Frankfurt handelt es sich bei der Frage der Ersatzfähigkeit der „fiktiven Mangelbeseitigungskosten“ und der damit verbundenen Frage des gestörten Äquivalenzverhältnisses und einer möglichen Überkompensation des Schadens durch Zubilligung der fiktiven Mangelbeseitigungskosten um eine allgemeine Frage des Schadensrechts, die sich für das Kaufrecht in gleicher Weise stellt, wie für das Werkvertragsrecht.

In diesem Zusammenhang hat der 5. Zivilsenat des BGH in der Vergangenheit stets ausgesprochen, dass der Nacherfüllungsanspruch im Kaufrecht und im Werkvertragsrecht inhaltsgleich ist. Hieraus folgt nach Auffassung des OLG Frankfurt, das hinsichtlich des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung eine Differenzierung nicht überzeugt. Diese gelte insbeson-

dere für die Frage einer möglichen Überkompensation durch Zuerkennung von fiktiven Mangelbeseitigungskosten, die den VII. Senat des BGH im Urteil vom 22.02.2018 von der Abkehr seiner bisherigen Rechtsprechung veranlasst haben.

Eine solche – gegen das schadensrechtliche Bereicherungsverbot verstoßende – Überkompensation drohe auch im Kaufrecht. Eine solche Überkompensation sei insbesondere dann gegeben, wenn die Nacherfüllung zwar hohe Kosten verursacht, aber nicht zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Sache führt. Dies sei auch im Kaufrecht der Fall, weshalb

eine Schadensberechnung auf Grundlage der „fiktiven Mangelbeseitigungskosten“ nach Auffassung des OLG Frankfurt auch im Kaufrecht abzulehnen sei.

Praxishinweis:

Nachdem der BGH nun in seiner Grundsatzentscheidung zum Werkvertragsrecht abschließend geklärt hat, dass der Ersatz fiktiver Mangelbeseitigungskosten nicht mehr in Betracht kommt, steht eine abschließende Entscheidung im Kaufrecht weiterhin aus.

Immobilienwirtschaftsrecht

Kündigungsverzicht im Grundstückskaufvertrag ist echter Vertrag zu Gunsten des Mieters

BGH, Urt. v. 14.11.2018 – VIII ZR 109/18

Die Beklagten mieteten im Jahr 1981 von einer der Rechtsvorgängerinnen der Kläger die Erdgeschosswohnung eines Siedlungshauses mit zwei Wohnungen. Der Beklagte zu 2 hat als ehemaliger Bergmann einen sogenannten Bergmannsversorgungsschein.

Die Kläger erwarben das Siedlungshaus von der Stadt Bochum als Voreigentümerin mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Juli 2012. Der Kaufvertrag enthält unter anderem folgende Regelungen: „Dem Käufer ist ferner bekannt, dass im Hause „H. eine Wohnung im Erdgeschoss an die Eheleute L. und M. D. vermietet ist (Vertragsbeginn 16.06.1981). Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen.“

Mit Schreiben vom 25. Februar 2015 kündigten die Kläger nach § BGB § 573a Abs.1 BGB („Zweiwohnungskündigungsprivileg“). Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Sie machen geltend, in dem notariellen Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 sei zu ihren Gunsten ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart, das sie den Klägern entgegenhalten könnten und das der Kündigung deshalb entgegenstehe.

Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die gegen die Abweisung der Räumungs- und Herausgabeklage gerichtete Beru-

fung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Räumungs- und Herausgabebegehren weiter.

Der BGH hat die Revision zurückgewiesen. Den Käufern stehe gegen die Mieter kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu, da die Kündigung der Käufer unwirksam sei. Der Kündigung stehe das im notariellen Kaufvertrag zwischen der Stadt Bochum und den Käufern vereinbarte lebenslange Wohnrecht der Mieter entgegen, welches als Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB ausgestaltet wurde. Mit dieser Klausel sollte nicht nur eine Verpflichtung der Käufer gegenüber der Stadt Bochum vereinbart werden – vielmehr sollten auch eigene Rechte der Mieter begründet werden, die die Mieter den Käufern direkt entgegenhalten könnten.

Dafür spreche bereits der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme des Mietverhältnisses durch die Käufer die Rede sei. Auch die hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter sowie die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer sprechen dafür, dass mit dieser Regelung eine Absicherung in der Form einer unmittelbaren Wirkung des Kündigungsausschlusses den Käufern gegenüber gewollt sei. Unerheblich sei jedoch, dass der Mietvertrag kein lebenslanges Wohnrecht vorsieht. Zweifellos stehe fest, dass mit der kaufvertraglichen Regelung ein über den gesetzlichen Mieterschutz hinausgehendes lebenslanges Wohnrecht der Mieter und dessen Übernahme durch die Käufer im Rahmen des Mietvertragsübergangs festgelegt werden sollte. Der Mieter solle auch selbst Schutzrechte erhalten, weshalb ein echter Vertrag zu Gunsten Dritter vorliege.

Daran würde sich auch nichts ändern, wenn es sich (wie die Kläger behaupten) bei den streitbefangenen Bestimmungen aufgrund der Verwendung seitens der Stadt Bochum in einer Vielzahl von Immobilienkaufverträgen für ähnliche Siedlungshäuser um von ihr vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt haben sollte. Es handle sich weder um eine überraschende Klausel, noch sei diese unangemessen.

Praxishinweis:

Ob es sich bei einer vertraglichen Regelung um einen Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB handelt, aus dem ein

Dritter ein unmittelbares Leistungsforderungsrecht erwirbt, ist durch Auslegung zu ermitteln (§§ 133, 157 BGB).

Damit Vertragsklauseln in Immobilienkaufverträgen drittschützende Wirkung entfalten, müssen diese eindeutig formuliert sein. In einem Fall, über den das LG Stuttgart zu entscheiden hatte (Urteil vom 20.11.2013 – 13 S 120/13), mangelte es an diesem Erfordernis. Das Gericht nahm bei einer Sozialcharta, in der sich der Erwerber verpflichtete, im Durchschnitt über alle Wohnungen die Mieten nur um einen bestimmten Betrag zu erhöhen, keinen echten Vertrag zugunsten Dritter an.

AKTUELLE VERANSTALTUNGEN

23. Mai 2019, Aulinger Bochum

Aulinger Immobilienrechtsfrühstück 2019

02. Juli 2019, Aulinger Bochum

UPDATE Landesbauordnung

Zu Gast: Dr. Thomas Wilk, Leiter der Abteilung „Bauen“ im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW,

12. September 2019, Flottmann Hallen, Herne

Immobilienkonferenz Ruhr 2019

Weitere Informationen zu den Veranstaltungen finden Sie unter www.aulinger.eu/aktuelles/veranstaltungen/

Aufgrund der Aktualität können die angesprochenen Themen nur schlagwortartig und in gedrängter Kürze dargestellt werden. Die Lektüre ersetzt also in keinem Fall eine Rechtsberatung.

AULINGER IM IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Für weitere Informationen sprechen Sie uns gerne an.



DR. MATTHIAS KOCH
matthias.koch@aulinger.eu



DR. MARCO KRENZER
marco.krenzer@aulinger.eu



DR. MARTIN GRIMM
martin.grimm@aulinger.eu



SEBASTIAN HAUPTMANN
sebastian.hauptmann@aulinger.eu



CLAUDIA SCHOPPEN
claudia.schoppen@aulinger.eu



ROMAN SCHEUSCHNER LL.M
roman.scheuschner@aulinger.eu



SEBASTIAN ARMER
sebastian.armer@aulinger.eu



JESSICA CHMARA
jessica.chmara@aulinger.eu



DR. RENÉ SCHMELTING
rene.schmelting@aulinger.eu



DR. CHRISTOPHER THIESSEN
christopher.thiessen@aulinger.eu

BÜRO BOCHUM

Josef-Neuberger-Straße 4
44787 Bochum
Telefon 0234 68779-0
Telefax 0234 68779-993

BÜRO ESSEN

Frankenstraße 348
45133 Essen
Telefon 0201 95986-0
Telefax 0201 95986-99