

Briefing

+ Real Estate + Banking + Finance + Real Estate + Banking + Fina

Januar 2008

Seite

- 1 Editorial
- 1 Das neue Wohnungseigentumsrecht
- 3 Die Energieeinsparverordnung 2007
- 6 Schriftformerfordernis bei Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit
- 8 Neue Entscheidungen zu Renovierungsverpflichtungen in Wohn- und Geschäftsraum-mietverhältnissen
- 10 Anfechtbarkeit der Globalzession in der Insolvenz
- 11 Die Zinsschranke nach der Unternehmenssteuerreform 2008

Editorial

2007 war ein gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das Konjunkturwachstum, wettbewerbsfähige Renditen, die Überhitzung anderer Immobilienmärkte und die anhaltende Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten sorgten erneut für Rekorde bei Immobilientransaktionen. Wir freuen uns, auf ein Dealvolumen von mehr als EUR 3 Mrd. zurückblicken zu können, und unsere Mandanten bestätigen uns dabei, dass die Entscheidung richtig war, immobilienrechtliche und finanzierungsrechtliche Kompetenz in einer Practice



Group zusammenzuführen. In der zweiten Jahreshälfte sorgte die Krise an den Kreditmärkten für eine Beruhigung des Marktgeschehens, eröffnete aber zugleich neue Chancen. Die Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Deutschland sind weiterhin ausgezeichnet. Wir freuen uns daher auf eine weitere Zusammenarbeit mit Ihnen, zuversichtlich, dass das neue Jahr, mit allen Herausforderungen, die es bringen mag, wieder ein gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft in Deutschland sein wird.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2008.

*Thomas Ziegler, München
Practice Group Koordinator*

Immobilienrecht

Das neue Wohnungseigentumsrecht



Gero Martin, München

Mit Wirkung zum 1. Juli 2007 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zentralen Punkten reformiert. Die Einführung des Grundsatzes der Mehrheitsentscheidung und die Klarstellung zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft stellen wichtige gesetzgeberische Maßgaben zur Verbesserung einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Sofern die Gemeinschaftsordnung Stimmrechte nach Miteigentumsanteilen vorsieht, sind Investoren nunmehr in der Lage, eine effektive Hausverwaltung zu gewährleisten, auch wenn sie nicht sämtliche Einheiten einer Anlage, aber zumindest 50% der Miteigentumsanteile erwerben. Die Einsicht in die neue Beschluss-Sammlung wird Erwerbfern den Prüfungsprozess erleichtern.

Mehrheitsprinzip bei Entscheidungen der Eigentümergeinschaft

Vor der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes bedurften nahezu sämtliche Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft über die Verwaltung des Wohnungseigentums einer einstimmigen Entscheidung. Dies hatte zur Folge, dass einzelne Wohnungseigentümer in der Lage waren, selbst sinnvolle Instand-



haltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu verzögern, indem sie ihre Zustimmung zu den betreffenden Arbeiten verweigerten. Nunmehr sind (qualifizierte) Mehrheitsentscheidungen für die meisten Beschlussfassungen ausreichend, insbesondere über

- **Bauliche Veränderungen**

Entscheidungen über die Durchführung baulicher Veränderungen, die über die übliche Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können nunmehr mit **einfacher Mehrheit** der Stimmen der Wohnungseigentümer getroffen werden. Zusätzliche Voraussetzung dabei ist jedoch, dass auch diejenigen Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die betreffenden Maßnahmen „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus“ beeinträchtigt werden, zustimmen. Die Zustimmung solcher Wohnungseigentümer, die von den betreffenden Maßnahmen nicht betroffen sind, ist nicht mehr erforderlich. Beispiel: Für eine Entscheidung über die Vergrößerung einer Wohnung durch die Entfernung einer tragenden Wand wäre nun eine einfache Mehrheit ausreichend, sofern die Wohnungseigentümer, die der betreffenden Maßnahme nicht zustimmen, dadurch in ihren Rechten nicht „über das unvermeidliche Maß hinaus“ beeinträchtigt werden.

- **Technische Modernisierungsmaßnahmen**

Entscheidungen über technische Modernisierungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen einer einfachen Instandsetzung vorgenommen werden, zum Beispiel die Installation eines neuen, modernen Heizungssystems, können nunmehr mit **qualifizierter Mehrheit** getroffen werden. Hierfür ist die Zustimmung von mindestens $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer, die zudem zumindest die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren, erforderlich. Weitere Voraussetzung ist jedoch, dass durch die betreffenden Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert wird und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen Miteigentümern nicht unbillig beeinträchtigt werden.

- **Umlage der Betriebs- und Verwaltungskosten**

Vor der Reform erfolgte die Umlage der Ausgaben für den Betrieb und die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ausschließlich anteilig im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen. Diese Kostenverteilung stellt zwar weiterhin den gesetzlichen Grundsatz dar, die Eigentümer haben allerdings nunmehr die Möglichkeit, per **einfacher Mehrheitsentscheidung** eine andere Art der Kostenverteilung festzulegen, vorausgesetzt, diese entspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Eigentümer haben ferner die Möglichkeit, die verschiedenen Kostenpositionen nach unterschiedlichen Maßstäben auf die Eigentümer umzulegen, also etwas die Heizkosten im Verhältnis zur Größe der jeweiligen Einheiten, die Verwaltungskosten hingegen pro Einheit. Gleiches gilt für die Umlage von Kosten der speziellen Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und Einrichtungen (Waschräume, Partyräume, etc.) und spezieller Verwaltungsausgaben.

Dagegen ist für eine abweichende Festlegung der Kostenumlage für die Instandhaltung, Instandsetzung und baulicher Veränderungen des Objektes eine **qualifizierte Mehrheitsentscheidung** (mindestens $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer und die Hälfte aller Miteigentumsanteile) erforderlich.

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Einräumung von Stimmrechten und über die Berechnung einer Stimmenmehrheit wurden im Zuge der Reform nicht verändert. Der gesetzliche Grundsatz, dass jeder Eigentümer eine Stimme in der Eigentümerversammlung besitzt, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten oder der Größe seines Miteigentumsanteils (so genanntes *Kopfprinzip*), gilt demnach weiterhin. Allerdings kann in der Teilungserklärung oder später per einstimmigen Beschluss aller Miteigentümer von diesem Prinzip abgewichen werden. Häufig enthält die Teilungserklärung bzw. die Gemeinschaftsordnung dann die Regelung, dass sich die Anzahl der Stimmrechte der einzelnen Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (*Wertprinzip*) oder der Anzahl der Einheiten (*Objektprinzip*) richtet.

Unbeschadet der durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgten Stärkung der Eigentümergemeinschaft ist auch weiterhin jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt, eine ordentliche Verwaltung des Objekts zu verlangen, insbesondere auch die Durchführung einer sorgfältigen Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes und den Abschluss einer Gebäudeversicherung mit hinreichendem Versicherungsschutz.

Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Früher besaß die Wohnungseigentümergeinschaft keine eigene Rechtsfähigkeit, lediglich die einzelnen Wohnungseigentümer – als Mitglieder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts – waren berechtigt und in der Lage für die Gemeinschaft zu handeln, also etwa einen Werkunternehmer zu beauftragen. In der Konsequenz war daher auch jeder einzelne Wohnungseigentümer, als Gesamtschuldner, für alle Verpflichtungen der Eigentümergemeinschaft aus entsprechenden Vereinbarungen haftbar. In Umsetzung einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2005 kommt nun jedoch auch der Wohnungseigentümergeinschaft selbst eine teilweise Rechtsfähigkeit zu. Die Wohnungseigentümergeinschaft selbst ist nunmehr rechtlich in der Lage, Verträge abzuschließen und die Beseitigung von Mängeln gerichtlich einzuklagen. Im Gegenzug haftet die Wohnungseigentümergeinschaft für Ansprüche Dritter und kann auch vor Gericht verklagt werden. Der einzelne Wohnungseigentümer bleibt daneben für diese Verpflichtungen haftbar, jedoch richtet sich seine Haftung in der Höhe nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Diese persönliche Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers endet erst fünf Jahre nach seinem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft, also dem Verkauf seiner Wohnung.

Beschluss-Sammlung

Der Erwerber einer Wohnung übernimmt automatisch auch alle diese Einheit betreffenden Rechte und Pflichten, insbesondere alle Rechte und Pflichten, die unter der Gemeinschaftsordnung und aufgrund von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft bestehen. Um gerade die letztgenannten Rechte und Pflichten transparenter zu machen, ist der Verwalter nunmehr gesetzlich verpflichtet, eine vollständige Beschluss-Sammlung zu erstellen und zu pflegen. Allerdings gilt diese Pflicht nur in Bezug auf nach dem 1. Juli 2007 gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, so dass bezüglich etwaiger vor dem Stichtag 1. Juli 2007 getroffener Beschlüsse weiterhin eine gesonderte Überprüfung notwendig sein wird.

Die Energieeinsparverordnung 2007



*Simon Guang-Ming Kuo,
München*

Am 1. Oktober 2007 ist die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) in Kraft getreten. Die EnEV 2007 führt unter anderem eine Reihe von Nachrüstungsverpflichtungen für bestehende Gebäude ein und setzt neue energetische Vorgaben für die Errichtung neuer Gebäude fest. Darüber hinaus ist der sogenannte Energieausweis nun auch für bestehende Gebäude zwingend vorgeschrieben, der im Fall einer Veräußerung oder Vermietung sowohl von Wohn- als auch von Gewerberäumen vorgelegt werden muss.

Nachrüstungsverpflichtungen

Ziel der EnEV 2007 ist es, innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre mindestens 70 % der von Gebäuden verursachten Emissionen und der von ihnen verbrauchten Energie einzusparen. Die Politik hat festgestellt, dass die Richtlinien und Empfehlungen der ursprünglichen EnEV nicht ausgereicht haben, um diese Ziele zu erreichen. Daher hat sie neue zwingende Dämmungsvorgaben für die folgenden Arbeiten eingeführt:

- **Außenwände**, sofern diese ersetzt, erstmalig eingebaut oder in einer Weise erneuert werden, dass Verschalungen oder Bekleidungen in Form von Platten angebracht werden, Dämmschichten oder neue Ausfachungen in Fachwerkwände eingebaut werden oder bei einer bestehenden Wand mit einem Wärme-durchgangskoeffizienten größer als $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ der Außenputz erneuert wird;

- **Wände und Decken** gegen unbeheizte Räume und gegen Erdreich, sofern diese ersetzt, erstmalig eingebaut oder in einer Weise erneuert werden, dass Verschalungen, Feuchtigkeitssperren oder Drainagen angebracht werden, Dämmschichten eingebaut werden oder Fußbodenaufbauten auf der beheizten Seite angebracht oder erneuert oder Deckenbekleidungen auf der Kaltseite angebracht werden;
- **Vorhangfassaden**, soweit das gesamte Bauteil ersetzt oder erstmalig eingebaut wird oder die Füllung (Verglasung oder Paneele) ersetzt wird;
- **Fenster**, sofern nach außen liegende Fenster in der Weise erneuert werden, dass das gesamte Bauteil ersetzt oder erstmalig eingebaut wird, zusätzliche Vor- oder Innenfenster eingebaut werden oder die Verglasung ersetzt wird;
- **Außentüren**, soweit diese erneuert werden;
- **Decken und Dächer**, soweit bei Steildächern die Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen oder wenn bei ausgebauten Dachräumen Decken oder Außenwände (einschließlich Dachschrägen) ersetzt, erstmalig eingebaut oder in einer Weise erneuert werden, dass die Dachhaut oder Verschalungen ersetzt oder erneuert werden oder Dämmschichten eingebaut werden; bei Flachdächern, sofern diese ersetzt, erstmalig eingebaut oder in einer Weise erneuert werden, dass die Dachhaut oder Verschalungen ersetzt oder erneuert werden oder Dämmschichten eingebaut werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der eine Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind von der bevorstehenden Regelung zur Dämmung der Dächer insofern ausgenommen, dass ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken erst 2 Jahre nach einem Eigentümerwechsel gedämmt werden müssen.

Heizkessel und Klimaanlage

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, sowie die entsprechenden Leitungen müssen bis zum 31. Dezember 2008 ausgetauscht werden. Hiervon ausgenommen sind Hochleistungsheizkessel (Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel) sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind von der bevorstehenden Frist ausgenommen. Die EnEV 2007 hat darüber hinaus auch Inspektionsverpflichtungen für Klimaanlage eingeführt.

Energieausweis

Die ursprüngliche EnEV hatte den Energieausweis bereits für neuerrichtete Gebäude eingeführt. Nach der EnEV 2007 muss ein Energieausweis nun auch für Bestandsgebäude ausgestellt werden. Der konkrete Stichtag für die Verbindlichkeit dieser Pflicht hängt von der Art des Gebäudes sowie des jeweiligen Errichtungsjahres ab, fällt aber spätestens auf den 1. Juli 2009. Der Energieausweis muss potentiellen Käufern oder Mietern sowie auf Anfrage auch der zuständigen Behörde vorgelegt werden. Er enthält Angaben über die energetische Qualität des jeweiligen Gebäudes und ist für einen Zeitraum von 10 Jahren gültig. Derzeit sind zwei Berechnungsverfahren zulässig. Die eine basiert auf dem errechneten Energiebedarf des Gebäudes während die andere Methode von dem konkreten Energieverbrauch des Gebäudes ausgeht. Ab dem 1. Oktober 2008 ist nur noch die Berechnung nach dem Energiebedarf erlaubt. Der Energieausweis kann nur von bestimmten Fachleuten, insbesondere von Architekten, Bauingenieuren oder von bestimmten qualifizierten Handwerkern ausgestellt werden. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises liegen zwischen EUR 50,00 und bis zu EUR 1.500,00, jeweils abhängig von der Art des Gebäudes, des Ausstellers und der zugrunde gelegten Methode.

Gemäß der Europäischen Richtlinie und dem Energieeinspargesetz, auf denen die EnEV 2007 beruht, dient der Energieausweis nur zu Zwecken der Informati-



on, d.h. soweit dies nicht ausdrücklich anders in dem Miet- bzw. Kaufvertrag vereinbart wird, hat der Mieter bzw. Käufer grundsätzlich keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Vermieter bzw. Verkäufer. Wenn der Energieausweis nicht wie vorgeschrieben dem potentiellen Mieter bzw. Käufer vorgelegt wird, kann die zuständige Behörde eine Geldbuße gegen den Vermieter bzw. Verkäufer verhängen. Die Vorschriften enthalten diesbezüglich und auch darüber hinaus keine weiteren Rechte des potentiellen Mieters bzw. Käufers gegen den Vermieter bzw. Verkäufer.

Durchsetzung der EnEV 2007

Sofern der Eigentümer oder Vermieter gegen die Bestimmungen der EnEV 2007 verstößt, insbesondere wenn er den Energieausweis nicht wie vorgeschrieben vorlegt oder seinen Modernisierungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann die zuständige Behörde ein Bußgeld in Höhe von bis zu EUR 50.000,00 verhängen.

Auswirkungen auf Mietverhältnisse

Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter berechtigt, einen Teil der Kosten der Modernisierung auf den Mieter durch eine Erhöhung der Miete umzulegen. Der Mieter hingegen hat keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen. Nach der Gesetzesbegründung des Energieeinspargesetzes sollen die zivilrechtlichen Auswirkungen des Energieausweises, insbesondere kauf- und mietrechtliche Konsequenzen, von diesem Gesetz nicht erfaßt werden. Es bleibt aber abzuwarten, wie die Gerichte in einem entsprechenden Fall entscheiden werden.

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorgaben der EnEV 2007 ausgenommen sind Baudenkmäler, wenn die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden. Außerdem können die zuständigen Behörden Befreiungen von den Anforderungen der EnEV 2007 erteilen, wenn diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einem unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen, was insbesondere dann der Fall sein soll, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist wieder eingespart werden können. In Anbetracht der Ziele der EnEV 2007 ist jedoch davon auszugehen, dass die zuständigen Behörden bei der Erteilung von Befreiungen sehr zurückhaltend sein werden.

Staatliche Förderprogramme

Es existieren verschiedene staatliche Förderprogramme für die Durchführung energetischer Modernisierungsarbeiten, insbesondere verbilligte Darlehen oder Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Ausblick

Nach einem Eckpunktepapier der Bundesregierung soll geprüft werden, ob gravierende Verstöße gegen die Energieeinsparverpflichtung durch ein Minderungsrecht des Mieters im Hinblick auf die Betriebskosten sanktioniert werden kann. Außerdem plant die Bundesregierung die energetischen Anforderungen der EnEV 2007 in 2 Stufen (2008/2009 und voraussichtlich 2012) um durchschnittlich 30 % anzuheben und die Modernisierungsverpflichtungen für Gebäude und Anlagen auszuweiten, wobei letzteres mit Mitteln aus dem CO²-Gebäudesanierungsprogramm gefördert werden soll. Zusätzlich soll der Vollzug der EnEV 2007 durch die Intensivierung der privaten Nachweispflichten gestärkt werden.

Schriftformerfordernis bei Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit



Melanie Kersting,
München

Mietrecht

Das Schriftformerfordernis bei Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit beschäftigt die Gerichte immer wieder. Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich alleine im Jahr 2007 dreimal zum Schriftformerfordernis äußern. Viele Gerichtsentscheidungen der Vergangenheit sind für juristische Laien jedoch kaum nachzuvollziehen und machen es schwer, die betreffenden Erfordernisse zu erfüllen. Dieser Artikel beschäftigt sich mit den aktuellen Entscheidungen des BGH, die die praktischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft zu berücksichtigen scheinen, und gibt einen kurzen Überblick über das Schriftformerfordernis im Allgemeinen.

Hintergrund

Die einschlägige gesetzliche Norm ist § 550 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der bestimmt, dass wenn ein Mietvertrag für länger als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, dieser auf unbestimmte Zeit gilt.

Wesentliche Bestandteile des Mietvertrages

Die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages müssen in der Vertragsurkunde festgehalten sein. Die wesentlichen Bestandteile sind zumindest die Vertragsparteien, der Vertragsgegenstand, die Vertragsdauer und der Mietzins.

- **Vertragsparteien**

Dieses Erfordernis scheint eindeutig und deshalb einfach zu erfüllen zu sein. Der BGH musste sich 2007 allerdings mit dieser Frage beschäftigen. Der BGH (Urteil vom 19. September 2007, Az: XII ZR 121/05) hat entschieden, dass die Person, die für eine GmbH den Mietvertrag unterzeichnet, nicht den Zusatz „i.V.“ in die Unterschrift aufnehmen muss. Nach dieser Entscheidung ist dieser Zusatz nur erforderlich, wenn nur eine Person den Mietvertrag unterzeichnet, es jedoch mehrere Vermieter, mehrere Mieter oder mehrere Partner einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gibt.

- **Vertragsgegenstand**

Die Lage und die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes müssen in der Vertragsurkunde bestimmt sein. Die Angabe der Adresse ist beispielsweise nicht ausreichend, wenn es unter dieser Adresse mehrere Mietobjekte gibt. Die Lage innerhalb des Gebäudes muss beschrieben werden. Diese präzise Beschreibung ist umso wichtiger, wenn es sich um eine Vermietung vom „Reißbrett“ handelt und die Raumgestaltung noch nicht endgültig feststeht.

- **Vertragsdauer**

Bei einer Vermietung vom „Reißbrett“ kann diese Anforderung, vor allem die Festlegung des Mietbeginns, besonders schwierig sein. In seinem jüngsten Urteil hat der BGH (Urteil vom 2. Mai 2007, Az: BGH XII ZR 178/04) seine frühere, in einer Entscheidung von 2005 formulierte Position bestätigt. Der BGH hat ausgeführt, dass es ausreichend sei, wenn der Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Übergabe als Mietbeginn abstellt. Der BGH hat dabei das praktische Bedürfnis von Bauunternehmern und der Immobilienwirtschaft, dass solche Klauseln schriftformwährend sind, gewürdigt. Nach dieser aktuellen Entscheidung des BGH ist es sogar unschädlich, wenn kein Übergabeprotokoll am Übergabetag angefertigt wird, obwohl in dem Mietvertrag vereinbart war, dass die Übergabe durch ein solches Übergabeprotokoll festgehalten werden soll. Das Gericht hat argumentiert, dass der Erwerber, der durch das Schriftformerfordernis geschützt werden soll, hinreichend gewarnt ist, und von dem Erwerber erwartet werden kann, dass er weitere Informationen bei dem Verkäufer abfragt.

- **Mietzins**

Die Höhe des Mietzinses muss in der Vertragsurkunde ebenfalls niedergelegt sein. Entgegen einer Entscheidung des Oberlandesgericht Koblenz sollte die Umlage der Nebenkosten ebenfalls in der Vertragsurkunde aufgenommen werden.

Formale Aspekte des Schriftformerfordernisses

Der Schriftform ist genüge getan, wenn alle wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere die oben genannten, in der Vertragsurkunde niedergelegt sind und diese Urkunde von beiden Parteien unterhalb des Textes unterzeichnet wurde. Wenn es mehrere gleichlautende Urkunden über den Vertrag gibt, ist es ausreichend, wenn jede Vertragspartei die für die jeweils andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Wenn der Vertragstext auf Anlagen verweist, z.B. einen Plan des Mietobjektes, oder Nachträge zum Vertrag existieren, so müssen diese Anlagen und Nachträge eine Einheit mit dem Mietvertrag bilden, sofern sie wesentliche Bestimmungen enthalten. Eine tatsächliche körperliche Verbindung des Mietvertrages selbst und auch der Anlagen und Nachträge mit dem Mietvertrag ist - entgegen früherer Rechtsprechung - nicht mehr erforderlich. Bei der Mietvertragsurkunde selbst ist die Schriftform bereits dann gewahrt, wenn z.B. eine durchgehende Seitennummerierung und inhaltlich zusammenhängende Bestimmungen mit einheitlichem Schriftbild vorhanden sind. Anlagen und Nachträge können durch eine zweifelsfreie Bezugnahme auf die Anlage bzw. bei Nachträgen auf die ursprüngliche Vertragsurkunde zu einer Einheit mit der Vertragsurkunde werden.

Folgen von Schriftformmängeln

Ist die Schriftform nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann daher jederzeit innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Das ist sogar dann der Fall, wenn zwar der ursprüngliche Mietvertrag das Schriftformerfordernis erfüllt, ein späterer Nachtrag jedoch nicht, da dann der gesamte Mietvertrag als nicht schriftformwährend angesehen wird.

Heilung von Schriftformmängeln

Schriftformmängel sind einfach zu heilen, wenn beide Parteien an dem Mietvertrag festhalten wollen. So kann ein Mietvertrag, der die Schriftform nicht erfüllt, durch eine Nachtragsvereinbarung geheilt werden, die die fehlende Regelung enthält und von beiden Parteien unterzeichnet wird. Falls Anlagen keine Einheit mit dem Mietvertrag bilden, ist es ausreichend, die Anlagen mit dem Mietvertrag körperlich zu verbinden und den Vertrag nochmals zu unterzeichnen.

Heilungsklauseln

Ein weiteres BGH-Urteil aus dem Jahre 2007 (Urteil vom 25. Juli 2007, Az: XII ZR 143/05) betrifft die Auswirkungen von salvatorischen Klauseln auf Schriftformmängel.

Der Mietvertrag, den der BGH zu beurteilen hatte, enthielt eine Klausel, die bestimmte, dass unwirksame Regelungen die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berühren sollten und der übrige Vertrag vielmehr gemäß seinem Sinn durchgeführt werden sollte. Der BGH hat entschieden, dass eine salvatorische Klausel den Parteien keine Verpflichtung zur Heilung eines Schriftformmangels auferlegt. Der BGH hat ausgeführt, dass der Zweck einer solchen salvatorischen Klausel die Ersetzung einer unwirksamen Klausel durch eine wirksame sei. Nach dem BGH ist diese Situation nicht mit Formmängeln vergleichbar, da Schriftformmängel nicht zu einer Unwirksamkeit führen würden, sondern zu einer anderen Vertragsdauer als der im Mietvertrag vereinbarten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der BGH sich ausschließlich mit allgemeinen salvatorischen Klauseln auseinandergesetzt hat. In der Praxis enthalten neuere Mietverträge häufig eine spezielle Schriftformheilungsklausel, die bestimmt, dass die Parteien verpflichtet sind, etwaige Schriftformmängel zu heilen. Der BGH hat nicht erkennen lassen, ob er solche Schriftformheilungsklauseln als wirksam ansehen würde. Untergerichte haben solche Klauseln unterschiedlich beurteilt.

Zusammenfassung

Es ist zu begrüßen, dass der BGH klargestellt hat, dass der Zusatz „i.V.“, mit Ausnahme von den oben genannten Fällen, nicht erforderlich ist und dass er klargestellt hat, dass allgemeine salvatorische Klauseln keine Verpflichtung der

Parteien begründen, Schriftformmängel zu heilen. Darüber hinaus hat der BGH dankenswerterweise seine frühere Entscheidung bestätigt, nach der eine Bestimmung, die auf den Zeitpunkt der Übergabe als Mietbeginn abstellt, das Schriftformerfordernis erfüllt.

Die Frage, ob eine spezielle Schriftformheilungsklausel den Parteien die Verpflichtung auferlegt, Schriftformerfordernisse zu heilen, ist leider noch offen geblieben.

Neue Entscheidungen zu Renovierungsverpflichtungen in Wohn- und Gewerberaummietverhältnissen



Christoph Müller,
München

Die Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen in den Mieträumlichkeiten auf eigene Kosten auszuführen, ist von wesentlichem Interesse für den Vermieter. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen ist jedoch sehr mieterfreundlich. Im Jahr 2007 hat das Gericht diese Rechtsprechung weiter fortgesetzt und unter anderem entschieden, dass auch eine sogenannte flexible Abgeltungsklausel unwirksam sein kann. Unwirksam ist auch eine Klausel, nach der der Mieter bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der vorherigen Ausführungsart abweichen darf. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes über die Wirksamkeit einer Klausel, nach der ein gewerblicher Mieter Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan ausführen soll, steht derzeit zwar noch aus. Zwei Oberlandesgerichte haben jedoch bereits entschieden, dass eine solche Regelung unwirksam ist.

Nach der gesetzlichen Regelung ist grundsätzlich der Vermieter für die Erhaltung der Mieträume verantwortlich. Diese Verpflichtung wird jedoch regelmäßig durch eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die allermeisten Mietverträge auf standardisierten Verträgen basieren und daher als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen sind, die einer umfangreichen gerichtlichen Inhaltskontrolle unterliegen. Klauseln, die nach Ansicht des Gerichts den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unwirksam. Viele Schönheitsreparaturklauseln genügen diesen strengen Anforderungen nicht.

Unwirksamkeit starrer Fristenpläne auch in gewerblichen Mietverträgen?

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Klauseln in Wohnraummietverträgen unwirksam, nach denen der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auszuführen, da hierdurch der konkrete Reparaturbedarf zum vorgegebenen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werde. Damit eine solche Klausel wirksam ist, muss sie einen gewissen Grad an Flexibilität aufweisen, so dass sicherstellt ist, dass Renovierungsarbeiten nur dann ausgeführt werden müssen, wenn sie auch erforderlich sind. Die Oberlandesgerichte München (Urteil vom 22. September 2006, Az: 19 U 2964/06) und Düsseldorf (Urteil vom 4. Mai 2006, Az: 10 U 174/05) haben nun entschieden, dass diese Grundsätze auch für gewerbliche Mietverhältnisse gelten. Obwohl die Inhaltskontrolle bei gewerblichen Mietverhältnissen üblicherweise weniger streng ist, mache es auch bei gewerblichen Mietobjekten keinen Sinn, Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht auf den konkreten Bedarf hierfür ausführen zu müssen. Ein starrer Fristenplan stelle daher eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und sei daher unwirksam. Derzeit ist ein entsprechender Fall beim Bundesgerichtshof zur Entscheidung anhängig, ein Urteil steht aber noch aus. Es besteht das Risiko, dass sich das Gericht der Argumentation der Oberlandesgerichte anschließt. Dies hätte weitreichende Auswirkungen für Vermieter von Gewerbeimmobilien, da solche Klauseln in einem Großteil der älteren Gewerbemietverträge verwendet wurden. Würden diese Klauseln für unwirksam angesehen, wäre der Vermieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten auszuführen. Darüber hinaus könnten die Mieter unter bestimmten Voraussetzungen sogar berechtigt sein, die Kosten für von ihnen bereits ausgeführte Renovierungsarbeiten vom Vermieter zurückzufordern.

Abgeltungsklauseln

Mit derselben Begründung wie bei der Beurteilung starrer Ausführungsfristen für Schönheitsreparaturen hatte der Bundesgerichtshof bereits früher Klauseln in Wohnraummietverträgen für unwirksam erklärt, nach denen der Mieter am Ende der Mietzeit einen Teil der Renovierungskosten für zu diesem Zeitpunkt nach einem starren Fristenplan noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zu tragen hat (sog. starre Abgeltungsklausel). In einer neueren Entscheidung (Urteil vom 26. September 2007, Az: VIII ZR 143/06) hat das Gericht zwar ausdrücklich klargestellt, dass Abgeltungsklauseln, die den konkreten Renovierungsbedarf berücksichtigen (sog. flexible Abgeltungsklauseln), grundsätzlich wirksam sind. In dem zu entscheidenden Fall hat das Gericht die konkrete Klausel dann jedoch als für den Mieter nicht hinreichend verständlich und daher unwirksam angesehen. Nach der Klausel sollte die Berechnung des vom Mieter zu tragenden Anteils an den Kosten der Schönheitsreparaturen anhand der *üblicherweise* bei der Renovierung anfallenden Kosten der Schönheitsreparaturen ermittelt werden und dem Verhältnis der flexiblen Fristen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen entsprechen. Für den Mieter sei nach Auffassung des Gerichts nicht hinreichend klar, ob die *üblicherweise* anfallenden Kosten sich auf die *konkrete* Abnutzung des Mieters durch sein spezifisches Wohnverhalten oder auf die *übliche* Abnutzung eines *durchschnittlichen* Mieters beziehen sollen. Die letztere Auslegung benachteilige den Mieter unangemessen, da seine spezifischen Wohngewohnheiten bei der Berechnung des von ihm zu tragenden Anteils an den Renovierungskosten nicht berücksichtigt werden.

Durchführung der Schönheitsreparatur in der bisherigen Ausführungsart

In einer weiteren Entscheidung (Urteil vom 28. März 2007, Az: VIII ZR 199/06) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Klausel, nach der der Wohnraummietter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der vorherigen Ausführungsart abweichen darf, ebenfalls unwirksam ist. Dem Wortlaut nach sei für den Mieter nicht eindeutig erkennbar, ob *jegliche* Abweichung zustimmungspflichtig sein soll. Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart benachteilige den Mieter aber unangemessen, da dieser sich nicht nach seinem Geschmack einrichten könne. Bemerkenswert an dieser Entscheidung ist auch, dass das Gericht die gesamte Regelung über die Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt hat, obwohl die entsprechende Klausel in dem fraglichen Mietvertrag gesondert neben der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel geregelt war. Das Gericht begründete die Gesamtnichtigkeit der Regelung damit, dass die beiden Klauseln eine einheitliche Regelung darstellten, die nicht voneinander getrennt werden können.

Praxishinweis

Wegen der strengen Anforderungen der Gerichte an Schönheitsreparaturklauseln sowohl in Wohn- als auch in Gewerberaummietverträgen müssen diese sehr genau formuliert werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass der Fristenplan ausreichend flexibel gestaltet ist. Es muss sichergestellt sein, dass die Schönheitsreparaturpflicht nicht über die konkrete Abnutzung der Mietsache hinausgeht, sowie dass die Berechnung für die Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen den Vorgaben der Gerichte entspricht. Hilfsweise kann der Vermieter auch die Schönheitsreparaturen selber auf eigene Kosten übernehmen und stattdessen eine entsprechend höhere Miete verlangen.

Anfechtbarkeit der Globalzession in der Insolvenz



Sandra Hofmann,
München

Bank- und Finanzierungsrecht

Eine Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 8.4.2005, der zahlreiche zustimmende Entscheidungen in der obergerichtlichen Rechtsprechung folgten, beschwor in der Kreditwirtschaft das Schreckgespenst einer Anfechtbarkeit der Globalzession als sogenannter inkongruenter Deckung unter den erleichterten Voraussetzungen des § 131 InsO herauf. Dem trat der BGH nun mit seiner Entscheidung vom 29.11.2007 entgegen. Danach ist die Globalzession auch hinsichtlich zukünftig entstehender Forderungen grundsätzlich nur als sogenannte kongruente Deckung und damit unter den engeren Voraussetzungen des § 130 InsO anfechtbar, so dass z.B. eine in den letzten drei Monaten vor Stellung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorgenommene Globalzession nur dann anfechtbar ist, wenn der Schuldner zu diesem Zeitpunkt bereits zahlungsunfähig war und die Gläubigerin die Zahlungsunfähigkeit kannte.

Hintergrund

Die Globalzession, d.h. die globale oder allumfassende Abtretung von Forderungen eines Sicherungsgebers, die häufig gegenüber einer Bank zur Kreditsicherung erfolgt, kann in der Insolvenz des Sicherungsgebers unter bestimmten Voraussetzungen durch den Insolvenzverwalter angefochten werden, was im Erfolgsfall zur Folge hat, dass die abgetretenen Forderungen von der Bank zurückgewährt werden müssen.

Die Voraussetzungen für eine solche Anfechtung durch den Insolvenzverwalter sind unterschiedlich streng und richten sich danach, ob die Sicherungsabtretung eine sog. „kongruente“ oder „inkongruente Deckung“ bewirkt. Die unterschiedliche Behandlung wird besonders deutlich in dem Fall, in dem die Abtretung im **letzten Monat** vor Stellung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens **vorgenommen** worden ist: Während diese bei Annahme einer kongruenten Deckung nur dann anfechtbar ist, wenn der Sicherungsgebers zu diesem Zeitpunkt bereits zahlungsunfähig war und die Gläubigerin die Zahlungsunfähigkeit kannte, ist sie bei Annahme einer inkongruenten Deckung ohne weitere Voraussetzungen anfechtbar.

Diese Frage ist besonders relevant hinsichtlich an die Bank abgetretener **zukünftiger Forderungen** des Sicherungsgebers, d.h. Forderungen, die bei Abtretung noch nicht bestehen, sondern erst zukünftig entstehen. Für die Frage, wann die Abtretung im obigen Sinne „**vorgenommen**“ worden ist, kommt es nämlich nicht darauf an, wann der Globalabtretungsvertrag geschlossen wurde, sondern darauf, wann die Abtretung wirksam wurde und damit im Falle zukünftiger Forderungen darauf, wann die abgetretene Forderung entstanden ist.

Fällt die Entstehung der Forderung in die anfechtungsrelevanten Zeiträume vor dem Insolvenzeröffnungsantrag, so hängt der Wert der sicherungshalber erfolgten Abtretung für die kreditgewährende Bank entscheidend von der Anfechtbarkeit der Abtretung und damit davon ab, ob eine kongruente oder inkongruente Deckung anzunehmen ist.

Unterscheidung zwischen kongruenter und inkongruenter Deckung

Die Insolvenzordnung definiert den Begriff einer „kongruenten Deckung“ nicht. Er ergibt sich jedoch aus einer Betrachtung des Anfechtungstatbestandes der sog. „inkongruenten Deckung“ gem. § 131 InsO. Vereinfacht ist demnach eine **inkongruente** Deckung anzunehmen, wenn eine Sicherheit gewährt wurde, auf die der Gläubiger keinen Anspruch hatte. Der BGH hatte demnach letztendlich darüber zu entscheiden, ob der Gläubiger im Falle der Globalzession einen die kongruente Deckung begründenden Anspruch auf die Abtretung der erlangten Forderungen hatte. Dies ist deshalb problematisch, weil im Falle der Abtretung zukünftiger Forderungen, die gerade noch nicht bestehen, noch nicht klar bzw. bestimmt sein kann, welche konkrete Forderung entstehen wird, insbesondere die Forderung nach Betrag und Drittschuldner noch unbestimmt sein kann.

Dementsprechend bzw. insoweit ist zum Zeitpunkt der Vornahme der Globalzession die Verpflichtung zur Abtretung einer bestimmten Forderung noch nicht möglich.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof entschied nun jedoch, dass auch dann, wenn die abgetretenen Forderungen erst künftig entstehen und anhand des Inhalts der getroffenen Vereinbarung nicht von Anfang an identifizierbar, d.h. bestimmt sind, nicht generell eine inkongruente Deckung angenommen werden muss. Vielmehr ist die Sicherung bei erfolgter Globalzession **kongruent**, wenn die abgetretenen Forderungen - zwar noch nicht nach (Dritt)Schuldner und Betrag bestimmt sind, jedoch - zumindest bestimmbar sind, d.h. wenn spätestens mit Entstehung der abgetretenen Forderungen klar und bestimmt ist, welche Forderungen auf den neuen Gläubiger übergehen. Damit wird in Fällen der Globalzession (wie vor der Entscheidung des OLG Karlsruhe) eine Anfechtung derselben grundsätzlich nur nach den für eine kongruente Deckung geltenden Voraussetzungen in Betracht kommen. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn die Wirksamkeit der Abtretung noch von weiteren Voraussetzungen als der Entstehung der abgetretenen Forderung, insbesondere von weiteren Parteiabhandlungen abhängt.

Steuerrecht

Die Zinsschranke nach der Unternehmenssteuerreform 2008



*Karel Schweiss,
Koordinator der Practice
Group Steuerrecht,
München*



*Sandra Hofmann,
München*

Am 1. Januar 2008 ist die Deutsche Unternehmenssteuerreform 2008 in Kraft getreten. Die sogenannte Zinsschranke greift bei der Berechnung des einkommenssteuerpflichtigen Einkommens ein und begrenzt die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen. Insoweit ersetzt die Zinsschranke die vormals geltenden Regelungen zur Gesellschafter-Fremdfinanzierung („thin-capitalisation rule“), mit dem fundamentalen Unterschied, dass die neue Regelung auf jede Art von Finanzierung und nicht nur auf Gesellschafterdarlehen anzuwenden ist, grundsätzlich ungeachtet des Verhältnisses von Fremd- und Eigenkapital.

Grundregel

Die Zinsschrankenregelung besteht aus einer Grund- und mehreren Ausnahmeregelungen.

Nach der **Grundregel** ist der Nettozinsaufwand (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträgen) nur bis zu einer Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA (der zu Steuerzwecken berechnete Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) steuerlich abzugsfähig.

Demnach nicht abzugsfähiger Nettozinsaufwand kann zwar in nachfolgende Steuerperioden vorgetragen werden, geht jedoch mit Aufgabe oder Übertragung des Betriebs oder (teilweiser) Übertragung der Anteile an der Gesellschaft unter. Die neue Regelung findet Anwendung auf Kapitalgesellschaften, gewerbliche Personengesellschaften und Einzelunternehmen. Zudem ist sie anwendbar auf alle Unternehmen mit Sitz im Ausland hinsichtlich deren deutschen steuerbaren Einkommens. Personengesellschaften, deren ausschließliches Geschäftsfeld die bloße Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz ist, d.h. deren gesamtes Einkommen als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren ist und nicht als gewerbliches Einkommen qualifiziert wird, fallen u.E. nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht unter die neue Regelung. Allerdings sind die neuen Regelungen auch auf ausländische Kapitalgesellschaften anwendbar, die gerade diese Einkommensart in Deutschland erzielen, d.h. auf ausländische Kapitalgesellschaften mit inländischem Grundbesitz.

Ausnahmen

Die Grundregel ist nicht anzuwenden, wenn der Nettozinsaufwand eines Betriebs weniger als **EUR 1 Mio. pro Jahr (Freigrenze)** beträgt. In diesem Fall ist der Nettozinsaufwand unbeschränkt steuerlich abzugsfähig. Beträgt oder übersteigt der Nettozinsaufwand EUR 1 Mio. pro Jahr, ist die Grundregel hinsichtlich des gesamten Nettozinsaufwands anwendbar. Bei Organschaften gilt die EUR 1 Mio. Grenze für die Organschaft als Ganzes.

Zudem ist die Grundregel nicht anwendbar, wenn der Betrieb nicht oder nur anteilmäßig zu einem Konzern gehört („**Konzern-Klausel**“), und, als Gegen Ausnahme im Falle einer Kapitalgesellschaft, die Zinszahlungen an einen wesentlich beteiligten Anteilseigner (Anteile > 25%), an diesem nahe stehende Personen oder an einen Dritten, der gegen einen wesentlich beteiligten Anteilseigner oder diesem nahe stehende Personen zurückgreifen kann, mehr als 10 Prozent des Nettozinsaufwands der Kapitalgesellschaft betragen (**schädliche Gesellschafterfinanzierung**). Der Betrieb gilt als zu einem Konzern gehörend, wenn er mit einem anderen Unternehmen konsolidiert werden könnte oder wenn er gemäß IAS 27 kontrolliert werden kann.

Schließlich findet die Grundregel keine Anwendung, wenn der Betrieb zu einem Konzern gehört und die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme) des Betriebs (bei einer Toleranz von 1%) nicht geringer ist, als die des Konzerns zu dem er gehört („**Escape Klausel**“), und, im Falle einer konzernangehörigen Kapitalgesellschaft, keine **schädliche Gesellschafterfinanzierung** gegeben ist. Eine **schädliche Gesellschafterfinanzierung** ist jedoch nur dann anzunehmen, wenn die entsprechende Verbindlichkeit in dem voll konsolidierten Konzernabschluss ausgewiesen ist und bei Finanzierung durch einen Dritten durch einen Rückgriff gegen einen Gesellschafter außerhalb des Konzerns oder einen diesem nahestehenden Dritten gesichert ist.

Schlussfolgerung

Demzufolge scheint für den Immobilieninvestor die einfachste Strategie zur Vermeidung der Auswirkungen der Zinsschranke zu sein, die Investments in Immobilien und die korrespondierende Finanzierung auf eine solche Anzahl von Betrieben zu verteilen, dass der Nettozinsaufwand pro Betriebe EUR 1 Mio. pro Jahr nicht erreicht.

Allerdings zielen die Banken in der Praxis darauf ab solche Investments wechselseitig abzusichern und solche Betriebe als Garantiegeber oder Gesamtschuldner einzubeziehen und es lässt sich noch keine sichere Aussage darüber treffen, wie die Finanzbehörden derartige wechselseitige Besicherungen behandeln werden, d.h. ob sie die Freigrenze auf derartige Gesamtschuldner und Garantiegeber insgesamt anwenden werden. Diese Unsicherheit kann jedoch durch Einholung einer verbindlichen Auskunft der Steuerbehörde ausgeräumt werden.

Unabhängig davon ist diese Strategie jedoch lediglich für solche Investments in Betracht zu ziehen, die ein bestimmtes Fremdfinanzierungsvolumen nicht überschreiten. Für größere Investments bleibt zu prüfen, ob das Akquisitionsvehikel derart strukturiert werden kann, dass es als nicht konzernzugehöriger Betrieb eingestuft werden kann (Konzern- oder Stand Alone Klausel) oder die Eigenkapitalquote die Anwendung der Escape Klausel zulässt. Abschließend kann es sich für Immobilieninvestoren lohnen ggfs. unter Hinzuziehung der Steuerbehörden zu prüfen, ob die Anwendbarkeit der neuen Regelungen auf deutsche Personengesellschaften, deren Geschäftsbereich auf die Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz beschränkt ist, ausgeschlossen ist. Diese und einige andere offene Fragen hinsichtlich der Anwendbarkeit der Zinsschrankenregelungen werden in den nächsten Monaten durch die Finanzbehörden zu klären sein.

Kontakt

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie bitte:

Thomas Ziegler
Practice Group Koordinator
Tel ++49 (0) 89 545 65 316
t.ziegler@heisse-kursawe.com
www.heisse-kursawe.com

Eine vollständige Liste aller Büros von Eversheds International Limited finden Sie unter www.eversheds.com

Diese Veröffentlichung hat den Stand 1. Januar 2008. Die darin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und ohne vorherige Beratung im Einzelfall nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Insbesondere ersetzen sie keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

© Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft

Als redaktioneller Ansprechpartner im Sinne des § 55 RStV steht Ihnen zur Verfügung: Daniela Vogt, Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft, Maximiliansplatz 5, 80333 München, Deutschland, d.vogt@heisse-kursawe.com

Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft mit Sitz in München ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1 eingetragen. Partner von Heisse Kursawe Eversheds sind nur die im vorgenannten Partnerschaftsregister eingetragenen Anwälte.

Heisse Kursawe Eversheds ist Mitglied von Eversheds International Limited.

