

---

Newsletter, 2. Quartal 2008

---

# Real Estate

---

<b>Umweltgesetzbuch geplant</b>	Seite 2
<b>Nur bedingte Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters – Kündigungssperre des § 112 InsO</b>	Seite 3
<b>Wohnungsmietvertrag mit Bezeichnung „...1 Keller...“ entspricht der Schriftform</b>	Seite 4
<b>Europäischer Gerichtshof kippt Tariftreueverpflichtung</b>	Seite 5
<b>Übergang von Mietverträgen im Rahmen von Projektentwicklungen</b>	Seite 6



# Umweltgesetzbuch geplant

Das Bundesumweltministerium hat Ende November 2007 einen Referentenentwurf für ein Umweltgesetzbuch (UGB) fertig gestellt und den Ressorts zugeleitet. Mit dem Umweltgesetzbuch soll das auf viele Gesetze verteilte, historisch gewachsene, zwischen verschiedenen Fachgebieten sowie zwischen Bund und Ländern stark zersplitterte Umweltrecht in einem einheitlichen und geschlossenen Gesetzbuch zusammengefasst werden.

## Inhalt des UGB

Noch in dieser Legislaturperiode sollen grundlegende Teile des Umweltgesetzbuchs verabschiedet werden. Der vorgelegte Referentenentwurf umfasst 6 Bücher. Das Buch I umfasst die allgemeinen Vorschriften und die Zulassung umweltrelevanter Vorhaben, Buch II die Wasserwirtschaft, Buch III den Naturschutz, Buch IV die nicht ionisierende Strahlung, Buch V den Emissionshandel und schließlich Buch VI die erneuerbaren Energien. Weiterhin gehören noch eine Vorhaben-Verordnung und eine Umweltbeauftragten-Verordnung zum Regelungskomplex des Referentenentwurfs.

Der vorgelegte Referentenentwurf bildet nur die erste Stufe des zukünftigen UGB. Weitere Umweltrechtsbereiche sollen in der kommenden Legislaturperiode in das UGB eingefügt werden. Dazu zählen etwa das Recht der nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen, der gebiets- und verkehrsbezogene Immissionsschutz, der Schutz vor gefährlichen Stoffen, die Anforderungen an Produkte und Ressourcenschutz, das Kreislaufwirtschaft- und Abfallrecht sowie Bodenschutz und Altlasten.

## Vereinfachung und Modernisierung des Umweltrechts

Nach der Zielsetzung des Bundesumweltministeriums soll das neue Umweltgesetzbuch nicht nur das Umweltrecht zusammenführen, sondern auch vereinfachen und modernisieren. Insbesondere die bestehenden umweltrechtlichen Verfahren für die Zulassung und die Überwachung von Anlagen sollen vereinfacht werden. Kernelement soll die sogenannte integrierte Vorhabengenehmigung sein. Während für die Zulassung von Industrieanlagen heute oft noch mehrere Genehmigungen eingeholt werden müssen, soll es in Zukunft nur noch einer Genehmigung bedürfen, mit der in einem Zulassungsverfahren umfassend geprüft und sichergestellt wird, dass ein Vorhaben allen gesetzlichen Anforderungen entspricht.

## Fertigstellung des UGB bis 2009

Derzeit befindet sich der Referentenentwurf für das UGB noch in der Abstimmung zwischen den betroffenen Ministerien, so dass sich bei den Regelungen noch einige gewichtige Änderungen ergeben können. Der Beginn der parlamentarischen Beratungen ist im Frühsommer zu erwarten. Da auch mit den einzelnen Bundesländern eine Abstimmung erfolgt, steht die Umsetzung des UGB unter einem erheblichen Zeitdruck, wenn es bis 2009 verwirklicht werden soll.



---

**Claudia Schoppen**

[claudia.schoppen@luther-lawfirm.com](mailto:claudia.schoppen@luther-lawfirm.com)

Telefon +49 (201) 9220 0

---

# Nur bedingte Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters – Kündigungssperre des § 112 InsO

Da in der Mietpraxis große Unsicherheiten über die Kündigungsmöglichkeiten von Immobiliarmietverhältnissen bei Insolvenz des Mieters bestehen, möchten wir gerne unseren Real Estate Newsletter nutzen, um über die Bedingungen einer wirksamen Kündigung in der Krise des Mieters zu informieren.

Auch wenn das Interesse des Vermieters in der Regel groß ist, sich von einem insolventen oder zahlungsunfähigen Mieter zu lösen, schränkt die Insolvenzordnung (InsO) die Möglichkeiten zur Vertragsbeendigung stark ein.

Zwar steht dem Vermieter neben den oft vertraglich vereinbarten Kündigungsrechten auch ein gesetzliches außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 554 BGB für den Fall des Zahlungsverzuges des Mieters zu. Gemäß § 112 InsO sind diese Kündigungsrechte jedoch ausgeschlossen, wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde.

Eine vor dem Insolvenzantrag bereits zugegangene Kündigung bleibt gleichwohl wirksam. Ebenso bleibt der Vermieter berechtigt, erneut eine Kündigung zu erklären, wenn der Antrag zurückgenommen bzw. mangels Masse abgelehnt wird oder die Voraussetzungen des Zahlungsverzuges des Mieters nach der Antragstellung eintreten. In letzterem Fall ist jedoch zu beachten, dass die Kündigung gegenüber dem Insolvenzverwalter erklärt werden muss.

Konsequenz: Die sich in vielen Verträgen findende Klausel, wonach der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt ist, wenn über das Vermögen des Mieters das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt wird, ist gemäß § 112 InsO unwirksam. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter ein Insolvenzverfahren beantragt hat.

Zu beachten: Kommt es zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens nach Übergabe des Mietgegenstandes, ist der Insolvenzverwalter gemäß § 109 InsO zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt.

Wurde das Insolvenzverfahren bereits vor der Übergabe des Mietgegenstandes eröffnet, sind sowohl Insolvenzverwalter als auch der Vermieter berechtigt, innerhalb von 2 Wochen von dem Mietvertrag zurück zu treten.



---

**Bojana Grbić**  
**[bojana.grbic@luther-lawfirm.com](mailto:bojana.grbic@luther-lawfirm.com)**  
**Telefon +49 (211) 566 0**

---

# Wohnungsmietvertrag mit Bezeichnung „...1 Keller...“ entspricht der Schriftform

Die nicht ausreichende Bezeichnung der Mietsache ist häufiger Gegenstand der Rechtsprechung, insbesondere wenn es um die Schriftformprüfung eines Mietvertrages geht. Im Wohnungsmietrecht hat der BGH nun mit Urteil vom 12. März 2008 (Az. VII ZR 71/07) entschieden, dass in einem Mietvertrag, der die Mietsache mit „1. Obergeschoss ...: 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele (Flur), 1 Bad/Duschraum, ... 1 Keller...“ beschrieb, der Mietvertrag der Schriftform genügte, auch wenn im Keller vier Kellerräume von ähnlicher Größe und Art vorhanden waren.

Das Gericht hat die Lesart der Klausel offen gelassen und festgestellt, dass die Parteien entweder (a) ein Leistungsbestimmungsrechts des Vermieters – nämlich der Zuweisung eines von mehreren gleichartigen Kellerräumen – im Sinne von § 315 Abs. 1 BGB vereinbart hatten, dessen Ausübung keiner Form bedarf oder (b) sie hatten sich mündlich auf die Nutzung eines bestimmten Kellerraums geeinigt, wobei die Schriftform des Mietvertrages gleichwohl gewahrt wurde, da eine Vereinbarung über die Lage und die Größe eines von mehreren Kellerräumen außerhalb der Wohnung, der nicht zu Wohnzwecken dient (sondern Neben- bzw. Zubehörraum der Wohneinheit ist), wegen der untergeordneten Bedeutung grundsätzlich nicht zu den wesentlichen Bestandteilen (*essentialia negotii*) eines Wohnraummietvertrages gehört und daher nicht der Schriftform unterliege. Auch für einen möglichen Grundstückserwerber, dessen Informationsbedürfnis das Schriftformerfordernis des § 550 BGB vor allem diene, sei eine Vereinbarung dieser Art in der Regel nicht wesentlich.

Konsequenz: Im Bereich des Wohnraummietrechts dürfte die Entscheidung in der Praxis begrüßt werden, da somit die rechtliche Unsicherheit zur Schriftformbedürftigkeit der Lage von Nebenräumen geklärt wurde. Ob das Ergebnis gleichermaßen ins Gewerberaummietrecht übertragen werden kann, bleibt abzuwarten. Für Gewerberaummietverträge, bei denen der Mieter auch Kellerräume angemietet hat, die wie in Wohnungsmietverträgen ausschließlich als Lagerräume genutzt werden, dürfte die Entscheidung eine allgemeine Tendenz aufzeigen. Soweit möglich sollte dennoch die Mietfläche im Mietvertragstext möglichst genau umschrieben werden, um Bedenken

hinsichtlich der Schriftformbedürftigkeit gar nicht erst aufkommen zu lassen.



---

**Dörthe Stalman LL.M.**  
**[doerthe.stalman@luther-lawfirm.com](mailto:doerthe.stalman@luther-lawfirm.com)**  
**Telefon +49 (211) 5660 0**

---

# Europäischer Gerichtshof kippt Tariftreueverpflichtung

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat jüngst in einem Urteil vom 3. April 2008 entschieden, dass das Niedersächsische Vergabegesetz in Bezug auf die hierin geregelten Tariftreuebestimmungen gemeinschaftswidrig ist. Die Entscheidung des EuGH hat weit reichende Folgen für die Vergabe öffentlicher Aufträge. Betroffen sind sowohl bereits vergebene Aufträge als auch derzeitige Ausschreibungen.

Im konkreten Fall ging es um den Bau der Justizvollzugsanstalt Göttingen-Rosdorf in Niedersachsen. Das Land Niedersachsen hatte mit dem Auftragnehmer eine Vereinbarung zur Einhaltung der tarifvertraglichen Bestimmungen bei der Ausführung von Bauleistungen getroffen. Hintergrund dieser Vereinbarung war das Niedersächsische Vergabegesetz. Dieses verpflichtete die öffentlichen Auftraggeber, Aufträge für Bauleistungen nur an solche Auftragnehmer zu vergeben, die sich verpflichten, ihren Arbeitnehmern (auch Nachunternehmer) mindestens den am Ort der Bauleistung geltenden Mindesttariflohn zu zahlen. Verstößt der Auftragnehmer oder sein Nachunternehmer hiergegen, wird er mit einer vertraglich vereinbarten Vertragsstrafe belastet. Der Auftragnehmer hatte einen polnische Nachunternehmer eingesetzt, der seine Arbeitnehmer weniger als die Hälfte des Tariflohns zahlte. Das Land Niedersachsen hatte daraufhin vom Auftragnehmer eine vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe von knapp 85.000,00 Euro verlangt.

Im Ergebnis ohne Erfolg. Denn der EuGH entschied, dass die Bestimmungen des Niedersächsischen Vergabegesetzes hinsichtlich der Tariftreueverpflichtung gegen Gemeinschaftsrecht, nämlich die Richtlinie über die Entsendung von Arbeitnehmern (Richtlinie 96/71/EG). Nach dieser Richtlinie regeln die Mitgliedstaaten die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen, wozu auch Mindestlohnsätze zählen. Dies kann in den Mitgliedstaaten durch Rechtsvorschriften bestimmt werden, aber auch durch Verweis auf Tarifverträge, die Mindestlohnsätze enthalten. Bestimmungen, die die Einhaltung von örtlichen Tariflöhnen vorsehen, sind nach der Entsenderichtlinie dann zulässig, wenn sie allgemeinverbindlich erklärt wurden. In Deutschland erklärt das Bundesarbeitsministerium unter den Voraussetzungen des § 5 Tarifvertragsgesetz einen Tarifvertrag für allgemeinverbindlich. In dem vom EuGH zu entscheidenden Fall war der betreffende Tarifvertrag, worin der örtlicher Mindesttariflohnsatz geregelt war, nicht für allgemeinverbindlich erklärt worden. Im Ergebnis hat das Land

Niedersachsen aufgrund der gemeinschaftswidrigen Regelung keinen Anspruch auf die geforderte Vertragsstrafe.

Konsequenz: Für die bereits vergebenen Aufträge bzw. noch in der Ausschreibung befindlichen Verfahren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob das einschlägige landesrechtliche Vergaberecht eine Tariftreuebestimmung enthält. In einem weiteren Schritt ist dann zu prüfen, ob der Tarifvertrag im Sinne der Entsenderichtlinie für allgemeinverbindlich erklärt wurde. Ist dies der Fall können in den Bauvertrag wirksam Regelungen zur Tariftreueverpflichtung aufgenommen werden. Andernfalls sind die Vertragsregelungen entsprechend der EuGH-Rechtsprechung anzupassen.



---

**Dr. Borris Richrath**  
[borris.richrath@luther-lawfirm.com](mailto:borris.richrath@luther-lawfirm.com)  
Telefon +49 (211) 5660 0

---



---

**Norayr Boyaci**  
[norayr.boyaci@luther-lawfirm.com](mailto:norayr.boyaci@luther-lawfirm.com)  
Telefon +49 (211) 5660 0

---

# Übergang von Mietverträgen im Rahmen von Projektentwicklungen

Beim Kauf eines Grundstücks erfolgt grundsätzlich der gesetzliche Übergang der Mietverträge nach § 566 BGB. Der § 566 Abs. 1 regelt i.V.m. § 578 (nur) den Fall der Veräußerung der vermieteten Flächen oder genauer: Grundstücks gerade durch den Vermieter. Da Veräußerung Eigentumsübertragung bedeutet und das Eigentum grundsätzlich nur der Eigentümer übertragen kann, folgt daraus die Notwendigkeit der Identität von Vermieter, Grundstückseigentümer und Veräußerer (BGH NZM 2003, 476).

Streitig ist jedoch, wann das Identitätserfordernis erfüllt sein muss. Es wird teilweise angenommen, dass dieses Erfordernis bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorliegen müsse, weil nur dann das Vertrauen des Mieters auf Fortbestand des Mietvertrages bei späterer Veräußerung des Grundstücks schutzwürdig sei (OLG Köln ZMR 2001, 967; LG Stendal GE 2001, 925). Nach der Gegenmeinung genügt dagegen Eigentum des Vermieters im Augenblick der Veräußerung des Grundstücks (u. a. Grooterhorst/Burbulla NZM 2006, 246). Mit dem Wortlaut des § 566 Abs. 1 sind beide Auffassungen vereinbar. Deshalb mag unter Mieterschutzgesichtspunkten viel dafür sprechen, sich mit Eigentum des Vermieters bei Veräußerung zu begnügen. Trotzdem ist diese Auffassung noch nicht durch den BGH bestätigt worden. Sollte sich die höchstrichterliche Rechtsprechung der erstgenannten Auffassung anschließen, hätte dies die folgende Konsequenz:

Wird der Vermieter erst nach Abschluss des Mietvertrages als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, bleibt er auch nach späterer Veräußerung des Grundstücks Vermieter.

Dies ist insbesondere bei einer Projektentwicklung mit einer „Vermietung vom Reißbrett“ bedeutsam, da hier häufig zuerst der Mietvertrag geschlossen wird und erst zu einem späteren Zeitpunkt das Grundstück mit Eintragung im Grundbuch erworben wird. Auch wenn der spätere Grundstückserwerb durch Auflassung oder eine Option gesichert worden ist, besteht das Risiko, dass die Mietverträge bei einem späteren Verkauf nicht automatisch übergehen.

Konsequenz: Im Rahmen eines Grundstückserwerbs muss daher sichergestellt werden, dass auch im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der Vermieter Eigentümer der Fläche gewesen ist. Ist dies nicht der Fall, muss der Mietvertrag (der erstgenannten Auffassung folgend) sicherheitshalber

durch einen Nachtrag auf den Käufer übertragen werden. In jedem Fall sollte in dem Kaufvertrag eine Abtretung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietvertrag an den Käufer erfolgen, damit dieser notfalls die Rechte aus dem Mietvertrag in eigenem Namen geltend machen kann.



---

**Stefan Hitter**  
[stefan.hitter@luther-lawfirm.com](mailto:stefan.hitter@luther-lawfirm.com)  
Telefon +49 (211) 5660 0

---

---

### Impressum

**Verleger:** Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Brückenstraße 2, 50667 Köln, Telefon +49 (221) 9937 0, Telefax +49 (221) 9937 110, [contact@luther-lawfirm.com](mailto:contact@luther-lawfirm.com)

**V.i.S.d.P.:** Dr. Ulrike Freigang, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Graf-Adolf-Platz 15, 40215 Düsseldorf, Telefon +49 (211) 5660 0, Telefax +49 (211) 5660 110, [ulrike.freigang@luther-lawfirm.com](mailto:ulrike.freigang@luther-lawfirm.com)

**Grafische Gestaltung/Art Direction:** Vischer & Bernet GmbH, Agentur für Marketing und Werbung, Mittelstraße 11/1, 70180 Stuttgart, Telefon +49 (711) 23960 0, Telefax +49 (711) 23960 49, [contact@vischer-bernet.de](mailto:contact@vischer-bernet.de)

---

### Haftungsausschluss

Obgleich dieser Newsletter sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Die Informationen dieses Newsletters stellen keinen anwaltlichen Rechtsrat dar und ersetzen keine auf den Einzelfall bezogene anwaltliche Beratung. Hierfür stehen unsere Ansprechpartner an den einzelnen Standorten zur Verfügung.

## Ansprechpartner

### Berlin

Dr. Stefan Kobes  
*Rechtsanwalt*  
stefan.kobes@luther-lawfirm.com

Detlev Stoecker  
*Rechtsanwalt*  
detlev.stoecker@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (30) 52133 0

### Düsseldorf

Dr. Michael Fritzsche  
*Rechtsanwalt*  
michael.fritzsche@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (211) 5660 0

Dr. Bernhardine Kleinhenz  
*Rechtsanwältin*  
bernhardine.kleinhenz@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (211) 5660 0

### Eschborn/Frankfurt am Main

Raphael Slowik  
*Rechtsanwalt*  
raphael.slowik@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (6196) 592 0

### Essen

Achim Meier  
*Rechtsanwalt*  
achim.meier@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (201) 9220 0

### Köln

Rüdiger Bonnmann  
*Rechtsanwalt*  
ruediger.bonnmann@luther-lawfirm.com

Jutta Wittler  
*Rechtsanwältin*  
jutta.wittler@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (221) 9937 0

### Leipzig

Dr. Barbara Schmidt  
*Rechtsanwältin*  
barbara.schmidt@luther-lawfirm.com  
Telefon +49 (341) 5299 0

Als zentraler Ansprechpartner für allgemeine Anfragen zu Real Estate steht Ihnen Dr. Michael Fritzsche, Telefon +49 (211) 5660 0, zur Verfügung.

---

[www.luther-lawfirm.com](http://www.luther-lawfirm.com)

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH beschäftigt in Deutschland rund 280 Rechtsanwälte und Steuerberater und berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Luther unterhält Büros an 13 deutschen Standorten sowie in Ankara, Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai und Singapur und gehört dem internationalen Kanzleiverbund PMLG (Pinsent Masons Luther Group) sowie Taxand, dem weltweiten Netzwerk unabhängiger Steuerberatungspraxen an.

Berlin, Dresden, Düsseldorf, Eschborn/Frankfurt a. M., Essen, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Nürnberg, Stuttgart | Ankara, Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai, Singapur

