
Newsletter, 3. Quartal 2010

Real Estate

Mietrecht

Ausgleich für Investitionen des Mieters bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks?

(BGH, Urteil vom 16. September 2009 – XII ZR 71/07)

Seite 2

Keine Abrechnungsausschlussfrist für Nebenkosten gemäß § 556 Abs. 3 S. 3 BGB bei Gewerberaum

(BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07)

Seite 3

Privates Bau- und Architektenrecht

Höhe von Vertragserfüllungsbürgschaften

(OLG München, Beschluss vom 22. Dezember 2009, nicht rechtskräftig)

Seite 5

Mehrwertsteuer bei Schadensersatz zur Mängelbeseitigung?

(BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 176/09)

Seite 6

Wie ist mit dem Einwand der fehlenden Prüfbarkeit einer Architekten-Honorarschlussrechnung umzugehen?

(BGH, Urteil vom 22. April 2010 – VII ZR 48/07)

Seite 8

Wer muss im Falle einer umstrittenen Architektenhonorarrechnung die Überzahlung beweisen?

(OLG Celle, Urteil vom 10. März 2010 – 14 U 28/09)

Seite 9

Steuerrecht

Steuervergünstigung bei Immobilienumstrukturierungen im Konzern

Seite 10

Vergaberecht

Ausschreibungspflicht der Verlängerung oder Veränderung bestehender öffentlicher Aufträge

Seite 12

Mietrecht

Ausgleich für Investitionen des Mieters bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks?

(BGH, Urteil vom 16. September 2009 – XII ZR 71/07)

Zu der Frage, ob dem Mieter bei vorzeitiger Rückgabe des Mietobjektes an den Ersteigerer ein Bereicherungsanspruch gegen diesen zusteht.

Sachverhalt

Die Beklagte mietete im Jahr 1998 von der ursprünglichen Grundstückseigentümerin Gewerberäume für 15 Jahre mit anschließender Verlängerungsoption. In der Folgezeit betrieb die finanzierende Bank die Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks. Nachdem die Klägerin im Dezember 2003 den Zuschlag für das Grundstück erhalten hatte, kündigte sie gegenüber der Beklagten das Mietverhältnis unter Bezugnahme auf § 57a ZVG und verlangte die Herausgabe des Mietobjektes. Die Beklagte macht daraufhin gegenüber der Klägerin Ersatzansprüche für getätigte Investitionen geltend, die der Beklagten nun wegen vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses verloren gehen.

Entscheidung

Der BGH sprach der Beklagten einen Bereicherungsanspruch zu. Die Klägerin sei als neue Vermieterin vorzeitig, d. h. nicht erst mit Ablauf der vertraglich vorgesehenen Mietzeit in den Genuss der wertsteigernden Investitionen der Beklagten gekommen. Dem stehe auch nicht entgegen, dass der von den Parteien auf 15 Jahre geschlossene Mietvertrag wegen Nichteinhaltung der Schriftform bereits vorzeitig kündbar war. „Der Abschluss eines solchen langfristigen Vertrages bietet nach wie vor die Grundlage für die von der Beklagten getätigten Investitionen. Mit der Beendigung des Mietvertrages vor dem von den Parteien geplanten Ende ist der Rechtsgrund für die von der Beklagten vorgenommenen Investitionen weggefallen mit der Folge, dass der Vermieter bereichert sein kann“.

Dabei richte sich ein etwaiger Bereicherungsanspruch nicht gegen den ursprünglichen Vermieter, sondern grundsätzlich gegen den Ersteigerer. Denn nur dieser sei tatsächlich bereichert, wenn er aufgrund seiner Kündigung das Mietobjekt

früher zurückerhält und er deshalb das Objekt zu einem höheren Mietzins als bisher vermieten kann. Dieser Grundsatz gelte nicht nur im Falle einer Grundstücksveräußerung, sondern auch bei einem Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Der Umfang der Bereicherung richtet sich vor diesem Hintergrund nicht nach der Höhe der Aufwendungen des Mieters oder nach dem Zeitwert der Investition und der Verkehrswertsteigerung des Mietobjektes bei Rückgabe, sondern allein nach der Erhöhung des Ertragswertes.

Bewertung

Das Ergebnis des BGH, dass sich der Bereicherungsanspruch nicht gegen den ursprünglichen Vermieter, sondern gegen den Ersteigerer richtet, stellt eine konsequente Fortsetzung seiner bisherigen Rechtsprechung dar. Sieht man den Umfang der Bereicherung allein in der Erhöhung des Ertragswertes, soweit der Vermieter diesen früher als vertraglich vorgesehen durch anderweitige Vermietung zu einem höheren Mietzins realisieren kann, so kann sich der Anspruch nur gegen die Person richten, die das Mietobjekt vorzeitig zurückerhält.

Ob und in welcher Höhe überhaupt ein Bereicherungsanspruch besteht, ist daher stets im Einzelfall zu prüfen. Denn der Ersteigerer ist dem Bereicherungsanspruch nur dann ausgesetzt, wenn er die Mietsache **vorzeitig zurückerhält und sie dadurch zu einem höheren Mietzins als bisher weiter vermieten kann**.

Rüdiger Bonnmann, Partner
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 221 9937 25717
ruediger.bonnmann@luther-lawfirm.com

Keine Abrechnungsausschlussfrist für Nebenkosten gemäß § 556 Abs. 3 S. 3 BGB bei Gewerberaum

(BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07)

Sachverhalt

Vermieter und Mieter streiten über Betriebskostennachzahlungen aus einem beendeten Mietvertrag über Gewerberäume. Dem Vermieter oblag es, einmal jährlich zum Ablauf eines Kalenderjahres über die Nebenkosten abzurechnen.

In den dem Mieter am 23. September 2004 zugegangenen Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2002, 2003 und anteilig für 2004 werden erstmals Kosten in Rechnung gestellt, die in den Jahren zuvor nicht ausgewiesen wurden. Der Mieter lehnt die Zahlung ab und beruft sich auf eine verspätete Abrechnung sowie auf eine stillschweigende Vertragsänderung und Verwirkung. Daraufhin klagt der Vermieter die Nebenkostenforderungen ein.

Entscheidung

Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Zur Begründung führt er aus, dass § 556 Abs. 3 S. 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangt, auf die Gewerberaumiete nicht anwendbar sei. Eine unmittelbare Anwendung scheide mangels Verweises in § 578 Abs. 2 BGB, der die für das Gewerberaummietrecht anwendbaren Vorschriften explizit aufführt, aus. Auch eine analoge Anwendung von § 556 Abs. 3 S. 3 BGB komme nicht in Betracht, da es an einer planwidrigen Regelungslücke fehle. Denn der Gesetzgeber habe durch die gezielte Auswahl der auf die Gewerberaumiete anwendbaren Vorschriften in § 578 BGB deutlich zum Ausdruck gebracht, dass § 556 BGB für die Gewerberaumiete nicht gelten solle. Die Geltendmachung der Nebenkosten für das Jahr 2002, die erst mit der Abrechnung vom 23. September 2004 erfolgte, sei daher nicht gemäß § 556 Abs. 3 S. 3 BGB ausgeschlossen.

Der BGH prüft weiter, ob der Anspruch des Vermieters durch stillschweigende Änderung des Umfangs der vertraglich vereinbarten Nebenkosten entfallen ist und verneint dies. Allein in dem Untätigbleiben des Vermieters könne kein Verzicht auf die Geltendmachung der vereinbarten Nebenkosten für die Zukunft gesehen werden. Hierbei hebt der BGH den

Unterschied zu vorausgegangenen Entscheidungen hervor, in denen er verschiedentlich eine Vertragsänderung angenommen hatte, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum vertraglich nicht geschuldete Nebenkosten bezahlt hatte, die ihm unberechtigt in Rechnung gestellt worden waren. Auch in diesen Fällen habe aber eine bloße vorbehaltlose Zahlung nicht ausgereicht, sondern es habe jeweils ein Angebot des Vermieters auf (stillschweigende) Vertragsänderung vorgelegen.

Schließlich verneint der BGH auch eine Verwirkung der geltend gemachten Ansprüche durch die längere Zeit unterbliebene Abrechnung und begründet dies – ohne auf einen bestimmten erforderlichen Zeitraum („Zeitmoment“) einzugehen – damit, dass es im konkreten Fall jedenfalls an den erforderlichen vertrauensbildenden Umständen („Umstandsmoment“) fehle.

Bewertung

Der BGH bestätigt hinsichtlich der Nichtanwendbarkeit der Abrechnungsausschlussfrist für Nebenkostenabrechnungen bei Gewerberaummietverträgen die ganz herrschende Rechtsprechung und Literatur. Aufgrund einiger abweichender Gerichtsentscheidungen bestanden hier letzte Unsicherheiten, die nun erfreulicherweise beseitigt sind. Nicht übersehen werden darf dabei, dass der BGH davon ausgeht, dass Nebenkostenabrechnungen mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung auch bei Gewerberaummietverhältnissen in der Regel innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes zu erstellen sind. Geschieht dies nicht, muss der Mieter nach den Ausführungen des BGH keine Nebenkostenvorauszahlungen mehr erbringen. Insoweit wird man aber ergänzen müssen, dass dies zwar grundsätzlich gilt, jedoch auch Umstände denkbar sind, in denen der Vermieter unverschuldet an der Erstellung der Nebenkostenabrechnung gehindert ist, so dass eine Vorauszahlungspflicht nicht uneingeschränkt entfallen dürfte. Hierzu hat sich der BGH allerdings – mangels Veranlassung – nicht geäußert. Empfehlenswert ist jedenfalls eine klare vertragliche Regelung.

Soweit der BGH darüber hinaus zu einer möglichen still-

schweigenden Vertragsänderung und einer Verwirkung Stellung nimmt, führt er seine bisherige Rechtsprechung fort und präzisiert sie zum Teil. Ausführungen zur Frage, ab welchem Zeitraum man (unabhängig vom ebenfalls erforderlichen Umstandsmoment) von einer Verwirkung ausgehen kann, macht der BGH nicht. Dazu gab der Fall aber auch keinen Anlass und dies ist letztlich auch immer eine Entscheidung des Einzelfalles, so dass vor Verallgemeinerungen ohnehin zu warnen ist.

Ingo Erberich, Partner
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 221 9937 25721
ingo.erberich@luther-lawfirm.com

Privates Bau- und Architektenrecht

Höhe von Vertragserfüllungsbürgschaften

(OLG München, Beschluss vom 22. Dezember 2009, nicht rechtskräftig)

AGB-Regelung über Vertragserfüllungsbürgschaft von 10 % der Brutto-Auftragssumme ist wirksam. OLG München stellt klar, dass für AGB-Regelungen über Erfüllungsbürgschaften keine 5-%-Grenze gilt (etwa gemäß § 632a Abs. 3 BGB oder § 9 Abs. 8 VOB/A).

Sachverhalt

Im Rahmen eines Nachunternehmervertrages, der auch die VOB/B einbezog, war u. a. folgendes festgelegt: „Der Auftragnehmer übergibt kostenlos dem Auftraggeber Sicherheiten gemäß ZVB 17 in folgender Höhe: Vertragserfüllungsbürgschaft: 10 % – 414.575,91 Euro; Gewährleistungsbürgschaft: 5 % der Bruttoabrechnungssumme.“ (Im Bürgschaftsmuster war formuliert: „Vertragserfüllungsbürgschaft i.H.v. 10 % der Auftragssumme zuzüglich Mehrwertsteuer“).

Entscheidung

Das Oberlandesgericht München trat mit Beschluss vom 22. Dezember 2009 (Az. 9 U 1937/09 – nicht rechtskräftig) der abweichenden Entscheidung des Landgerichts entgegen und erklärte die vom klagenden Auftraggeber geltend gemachte Bürgschaftsforderung in voller Höhe für begründet. Zwar handele es sich bei der Sicherungsabrede um AGB, die dementsprechend einer besonderen Prüfung zu unterziehen seien. Diese Prüfung führe aber nicht zur Feststellung ihrer Unwirksamkeit. Es liege zunächst keine Übersicherung vor, da die Kosten für eine etwa unterbrochene Fertigstellung oder eine Beschleunigung im Anschluss an Verzögerungen deutlich höher seien als etwa Gewährleistungsschäden und nach Erfahrungen des Senats häufig zu einem Mehraufwand von 30 % führen. Eine unbillige Benachteiligung wegen Übersteigerung des Sicherungsinteresses bestehe daher nicht. Eine wesentliche Abweichung von einer gesetzlichen Regelung (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, vormals § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG) liege ebenfalls nicht vor, da die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht gesetzlich geregelt sei (§§ 648, 648a betreffen Sicherungsrechte des Auftragnehmers, nicht solche des Auftraggebers). Schließlich laufe die Sicherungsabrede wegen der fehlenden Übersicherung auch nicht der Natur des Vertrages zuwider und gefährde nicht den Vertragszweck (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB, vormals

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG). Bei einer Gesamtbetrachtung (§§ 138, 242 BGB) werde der Auftragnehmer weder zu stark benachteiligt noch eingeengt.

Bewertung

Die Klarstellung des OLG München ist zu begrüßen, da sie dem anhaltenden Trend der Rechtsprechung zur Einschränkung der (dem BGB ursprünglich einmal immanenten) Vertragsfreiheit durch extensive Auslegung der AGB-Gesetzgebung deutlich Einhalt gebietet. Die AGB-Schutzregelungen sind eine große Errungenschaft – im Geschäftsverkehr mit Verbrauchern, die weder die vielfältigen vertraglichen Einschränkungen in den Geschäften des täglichen Lebens ausreichend wahrnehmen noch sich mangels Wettbewerbsalternativen effektiv wehren können. Zwischen Unternehmen (beruflichen Teilnehmern am Geschäftsverkehr), wie im vorliegenden Fall, bedarf es dieses Schutzes dagegen im Regelfall nicht; in den seltenen Fällen eines übermächtigen Anbieters, der etwa vertragliche Bedingungen diktieren kann, steht das Kartellrecht für Abhilfe zur Verfügung (§§ 19 ff. GWB). Häufig kommt es nicht deshalb zu AGB-Vereinbarungen, weil sich eine Seite mit abweichenden Regelungswünschen nicht durchsetzen kann, sondern weil sich eine Seite nicht der Mühe einer genaueren vertraglichen Durchsicht unterziehen will – im Vertrauen darauf, dass die „unkommentierten“ Regelungsvorschläge der anderen Seite schon von der Rechtsprechung auf die gesetzlichen Standards zurückgeführt werden. Es dient aber nicht immer dem Schutz des Rechtsverkehrs, sondern erschwert die geschäftliche Praxis, wenn die Inhalte schriftlicher Vertragsregelungen und ihre effektive Wirksamkeit bzw. Durchsetzbarkeit immer mehr und vor allem auch unvorhersehbar von einander abweichen.

Im Hinblick auf die AGB-Absicherung von Gewährleistungsrisiken haben sich Rechtsprechung und Literatur schon seit längerem darauf geeinigt, dass entsprechende Zahlungseinbehalte auf 5 % der Brutto-Auftragssumme begrenzt und zur Vermeidung des Liquiditätsverlustes durch Gewährleistungsbürgschaften ablösbar sein müssen (vgl. Kapellmann/Messerschmidt/Thierau, VOB Teile A und B, 2. Aufl. 2007, § 17 VOB/B Rdnr. 35; Ingenstau/Korbion, VOB Teile A und B, 17.

Aufl. 2010, § 17 Rdnr. 38; vgl. auch das OLG München selbst, Urteil vom 20. Juni 1995, Az. 13 U 5787/04). Die VOB-Empfehlung von maximal 3% in § 9 Abs. 8 VOB/A (vormals § 14 Nr. 2 VOB/A) wird insoweit überspielt. Bei der AGB-Absicherung von Erfüllungsrisiken hat sich dagegen noch keine herrschende Meinung herausgebildet, zumal der Gesetzgeber für Bauaufträge von Verbrauchern im neuen (seit 1. Januar 2009 geltenden) § 632a Abs. 3 BGB in Anlehnung an § 9 Abs. 8 VOB/A (vormals § 14 Nr. 2 VOB/A) einen Sicherheitseinbehalt von 5% vorsieht. Auch wenn damit keine zwingende Begrenzung auf 5% vorgegeben wird, konnte dies gleichwohl als gesetzliche Vermutung zur Höhe des Sicherungsinteresses (von Verbrauchern, dann also umso mehr auch von Unternehmen) verstanden werden. Insofern ist die Entscheidung des OLG München sehr erfreulich, die den schon bislang überwiegenden Literaturstimmen über eine zulässige Obergrenze von 10% folgt (Kapellmann/Messerschmidt/Thierau aaO Rdnr. 46; Ingenstau/Korbion aaO Rdnr. 38). Vorbehaltlich einer abschließenden und wohl zu erwartenden Bestätigung durch den BGH, dem dieser Fall zur Entscheidung vorliegt, kann daher im Rahmen von Vertrags-Erfüllungsbürgschaften nunmehr gesichert von einer zulässigen Sicherungshöhe von 10% der Auftragssumme ausgegangen werden. Es bleibt sogar offen, ob – jedenfalls im Einzelfall – nicht auch noch eine höhere Obergrenze zulässig wäre, da das OLG München auf übliche Kostensteigerungen von sogar 30% hingewiesen hat.

Da im entschiedenen Fall der Sicherungs- und Bürgschaftsbetrag als Zahl aufgeführt worden war, erübrigte sich ein Eingehen auf die Frage der ausreichend konkreten Angabe dieser Sicherungshöhe. Insoweit hat das Kammergericht wenig später in einem Hinweisbeschluss vom 11. Januar 2010 (Az. 27 U 70/09) festgestellt, dass die prozentuale Anbindung an

die „Abrechnungssumme“, wie es im o.a. Fall für die weitere Gewährleistungsbürgschaft ebenfalls formuliert war, wegen Verstoßes gegen das Transparenz- und Bestimmtheitsgebot unzulässig sei. Der Begriff der „Abrechnungssumme“ lasse die exakte Sicherungshöhe nicht erkennen, zumal die Sicherheit schon alsbald nach Vertragsschluss, also nicht erst nach Abrechnung der Leistungen zu gewähren sei. Ein einseitiges Bestimmungsrecht, wie vom Landgericht gefolgert, sei nicht anzunehmen, zumal die dafür erforderliche unsichere Entwicklung nicht anzunehmen sei, sondern bekannte Tatsachen konkret hätten geregelt werden können. Diese Entscheidung erscheint zweifelhaft, da sie an praxisferne Förmelerei erinnert. Praktisch ist mit der Abrechnungssumme in diesem frühen Stadium, noch vor Abnahme und Abrechnung, nichts anderes als die Auftragssumme gemeint; der Wortfehler hätte durch eine richterliche Korrektur beseitigt werden können, zumal bei Vertragsschluss beide Parteien mit Sicherheit von diesem Betrag ausgegangen sind. Der Begriff der Abrechnungssumme ist durchaus üblich und bedeutet nichts anderes als die „Schlussrechnungssumme“, die in der Literatur für eine zulässige Bezeichnung gehalten wird. Damit können, auf der Grundlage der anfänglichen Auftragssumme, auch spätere Änderungen erfasst werden, die zu einem geringeren oder – häufig – zu einem höheren Auftragswert führen mögen, ohne dies durch eine gesonderte vertragliche Regelung vorsehen zu müssen.

Dr. Michael Fritzsche, Partner
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Telefon +49 211 5660 18738
michael.fritzsche@luther-lawfirm.com

Mehrwertsteuer bei Schadensersatz zur Mängelbeseitigung?

(BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 176/09)

BGH ändert mit Urteil vom 22. Juli 2010 die Rechtsprechung zur Berechnung des Schadensersatzes wegen Baumängeln.

Sachverhalt

Wegen der Nichtbeseitigung von Baumängeln trotz Aufforderung und Fristsetzung verlangte der (nicht vorsteuerabzugsberechtigte) klagende Bauherr Schadensersatz in Höhe der zur Mängelbeseitigung voraussichtlich erforderlichen Auf-

wendungen und zusätzlich die darauf entfallende Mehrwertsteuer. Da die Mängelbeseitigungsarbeiten noch nicht durchgeführt worden waren, vertrat das beklagte Bauunternehmen die Ansicht, dass die Mehrwertsteuer nicht verlangt werden könne, da diese tatsächlich noch nicht angefallen war (vgl. § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Entscheidung

Das Oberlandesgericht München gab mit Urteil vom 29. September 2009 (Az. 28 U 3123/09) jedoch dem Kläger Recht und bestätigte damit das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts München II vom 20. April 2009 (Az. 11 O 6481/08). Bei dem werkvertraglichen Anspruch auf Schadensersatz handele es sich nicht um den Ausgleich eines Integritätsschaden wegen Beschädigung einer Sache (wie dies § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB voraussetzt). Vielmehr handele es sich um den Ausgleich eines Vermögensschadens aufgrund der Nichterfüllung einer vertraglichen Verpflichtung. Dieser Anspruch sei auf einen Geldanspruch gerichtet und die Mehrwertsteuer gehöre dabei zu den erforderlichen Kosten, die der Geschädigte für die Schadensbeseitigung, d.h. die Herstellung der vertraglich geschuldeten Leistung aufwenden müsse. Daher habe der mangelhaft leistende Auftragnehmer die Umsatzsteuer unabhängig davon zu erstatten, ob der Auftraggeber die Mängelbeseitigungsmaßnahmen bereits durchgeführt hat. (So auch OLG Brandenburg, Urteil vom 20. Mai 2005, Az. 4 U 163/04; OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. Juni 2009, Az. 21 U 101/08; OLG Celle, Beschluss vom 18. Januar 2010, Az. 7 U 201/09).

Mit Urteil vom 22. Juli 2010 hat der BGH das Urteil des OLG München aufgehoben und entschieden, dass die Umsatzsteuer auf voraussichtliche Aufwendungen zur Mängelbeseitigung als Schadensersatz nicht verlangt werden kann, solange der Mangel nicht tatsächlich beseitigt worden ist. Zwar sei § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB auf Schadensersatzansprüche im Werkvertragsrecht nicht anwendbar, jedoch enthalte diese Vorschrift eine gesetzliche Wertung für vergleichbare Fälle. Wolle der Auftraggeber den Bruttobetrag vor einer Mängelbeseitigung verlangen, so sei er im Werkvertragsrecht ausreichend dadurch geschützt, dass er einen auch die Umsatzsteuer umfassenden Vorschussanspruch gemäß § 637 Abs. 3 BGB geltend machen kann, den er allerdings zur Mängelbeseitigung verwenden und detailliert abrechnen muss (BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 176/09).

Bewertung

§ 249 Abs. 2 Satz 2 BGB regelt, dass bei der Beschädigung einer Sache der Schadensersatzbetrag die Umsatzsteuer nur einschließt, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Der Anwendungsbereich des § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB beschränkt sich mithin seinem Wortlaut nach auf die Gel-

tendmachung fiktiver Reparaturkosten im Falle der Beschädigung einer Sache. Der (nicht vorsteuerabzugsberechtigte) Endverbraucher kann also die Umsatzsteuer z.B. bei der Beschädigung seines PKWs nur geltend machen, wenn er den PKW tatsächlich umsatzsteuerpflichtig reparieren lässt.

Der werkvertragliche Schadensersatzanspruch hingegen ist nicht auf den konkreten Ausgleich für die Beschädigung einer Sache gerichtet. Vielmehr werden allgemeine Vermögensinteressen des Auftraggebers wegen Nichterfüllung einer vertraglichen Verpflichtung geschützt. § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB findet von seinem Wortlaut her daher auf den werkvertraglichen Schadensersatzanspruch keine Anwendung.

Der BGH hat nun indessen – im Sinne des Schadensausgleiches nach dem Rechtsverständnis des BGB „nur“ für den tatsächlich entstandenen Schaden – klargestellt, dass auch die Vermögensinteressen des Auftraggebers nur soweit verletzt sind, als der Anfall der Umsatzsteuer zu einer Belastung des Geschädigten führt. Dementsprechend kann der Auftraggeber (i) entweder die fiktiven Mängelbeseitigungskosten als Nettobetrag einfordern und von der Mängelbeseitigung absehen oder (ii) das mangelhafte Werk instand setzen lassen und neben den damit verbundenen Netto-Kosten auch die hierauf anfallende Umsatzsteuer ersetzt verlangen.

Ergänzung

Die auf eine Mängelbeseitigung anfallende Umsatzsteuer belastet die Vermögensinteressen des Auftraggebers ferner dann nicht, wenn der Auftraggeber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und der zu zahlende Umsatzsteuerbetrag mithin nur einen „durchlaufenden Posten“ darstellt. In diesem Fall kann der Umsatzsteuerbetrag daher auch dann nicht als Schaden geltend gemacht werden, wenn der Auftraggeber die Mängel umsatzsteuerpflichtig beseitigen lässt. Er muss sich die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges als Vorteil anrechnen lassen.

Dr. Ulrike Freigang
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Düsseldorf
Telefon +49 211 5660 10762
ulrike.freigang@luther-lawfirm.com

Wie ist mit dem Einwand der fehlenden Prüfbarkeit einer Architekten-Honorarschlussrechnung umzugehen?

(BGH, Urteil vom 22. April 2010 – VII ZR 48/07)

In dieser aktuellen Entscheidung weist der BGH erneut darauf hin, dass der Einwand der fehlenden Prüfbarkeit einer Honorarschlussrechnung keinem Selbstzweck dient, sondern die Abrechnung zwischen dem Auftraggeber und dem Architekten beschleunigen soll. Für den Auftraggeber bedeutet dies, dass er begründen muss, weshalb er die ihm vorliegende Abrechnung für nicht prüfbar hält. Geschieht dies nicht oder nicht in ausreichendem Umfang, wird die Honorarrechnung mit Ablauf einer Prüffrist von 2 Monaten fällig. Nach Fristablauf kann der Auftraggeber zwar noch sachliche Argumente gegen die Abrechnung, und zwar auch noch im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens vorbringen. Der Auftragnehmer hat jedoch auch noch im Instanzenzug die Möglichkeit, ergänzende (Abrechnungs-)Unterlagen vorzulegen. Der BGH weist ausdrücklich darauf hin, dass sich die Instanzgerichte mit den gesamten Prozessunterlagen befassen müssen. Mit diesem Urteil versucht der Bausenat, den Gepflogenheiten nicht weniger Instanzgerichte einen Riegel vorzuschieben. Diese entziehen sich der Auseinandersetzung mit komplexen Honorarrechnungen gerne durch Hinweis auf die (angeblich) fehlende Schlüssigkeit. Nicht schlüssig ist eine Honorarklage indes erst dann, wenn ohne Hinzuziehung

eines Sachverständigen keine ausreichende Grundlage für eine richterliche Schätzung nach § 287 ZPO in Sicht ist. Im Rahmen gerichtlicher Auseinandersetzungen, in denen die Gerichte die Messlatte an die Schlüssigkeit ungewöhnlich hoch hängen, kann auch der Hinweis auf die Verletzung des rechtlichen Gehörs unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts weiterhelfen (BVerfG, 1 BvR 2112/93). In dem zuvor zitierten Beschluss hat das Bundesverfassungsgericht unmissverständlich den Zeigefinger erhoben und klargestellt, dass sich die Gerichte der Mühe unterziehen müssen, den Vortrag der Streitparteien zur Kenntnis zu nehmen, auch wenn diese infolge der sich aus der Natur der Sache ergebenden Schwierigkeiten viel Zeit und Geduld erfordert.

Jutta Wittler, Partnerin
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 221 9937 25718
jutta.wittler@luther-lawfirm.com

Wer muss im Falle einer umstrittenen Architektenhonorarrechnung die Überzahlung beweisen?

(OLG Celle, Urteil vom 10. März 2010 – 14 U 28/09)

Sachverhalt

In dem vom OLG Celle zu entscheidenden Fall stritten Auftraggeber und Auftragnehmer um die Frage der Überzahlung von Architektenhonorar.

Entscheidung

Unter Berufung auf die BGH-Rechtsprechung weist das OLG Celle zunächst darauf hin, dass mit dem Ausgleich von Abschlagsrechnungen, die auf Basis eines Architektenvertrages geleistet werden, kein Anerkenntnis verbunden ist. Der Auftraggeber hat deshalb die Möglichkeit, im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung eine abschließende Leistungsbeurteilung und Gegenüberstellung der bereits getätigten Zahlungen vorzunehmen. Trägt der Auftraggeber unter Vorlage seines Prüfergebnisses nachvollziehbar vor, dass der Auftragnehmer überzahlt ist, hat dieser den Beweis des Gegenteils vollumfänglich zu erbringen. Auch das OLG Celle weist in seiner Entscheidung darauf hin, dass der Überzahlungsanspruch des Auftraggebers ein vertraglicher Anspruch, resultierend aus der Abrechnung des abgeschlossenen Werkvertrages, darstellt. Bereicherungsrechtliche Grundsätze muss der Auftraggeber deshalb nicht für sich bemühen.

Bewertung

Anders dürfte die rechtliche Bewertung des Überzahlungsanspruchs dann sein, wenn der Auftraggeber nach Prüfung und Auszahlung einen Fehler in der Abrechnung feststellt. In diesem Fall muss der Auftraggeber seinen Rückzahlungsanspruch wohl auf den Gesichtspunkt der ungerechtfertigten

Bereicherung stützen und beweisen, dass er ohne Rechtsgrund gezahlt hat (Ingenstau/Korbion, 17. Aufl., § 16 Abs. 3 VOB/B, Rn.45). Die insoweit für den Bereich des VOB-Werkvertrages geltenden Gesichtspunkte lassen sich auch auf Architektenverträge übertragen, es sei denn, Auftragnehmer und Auftraggeber haben ausdrücklich geregelt, dass auch in diesem Fall eine vertragliche (Rückzahlungs-)Anspruchsgrundlage bestehen soll. In den ZVB des öffentlichen Auftraggebers ist dies beispielsweise gerade nicht der Fall. Dort werden Rückzahlungsansprüche, die sich im Anschluss an die bereits abrechnungstechnisch abgewickelten Bauverträge herausstellen, ausdrücklich dem Bereicherungsrecht unterstellt.

In der Praxis wollen Auftraggeber nicht selten unter Hinweis auf das Risiko einer Überzahlung Abschlagszahlungen nur in Höhe von 95 % auszahlen. Es empfiehlt sich aus Auftragnehmersicht, zumindest stufenweise, beispielsweise nach Abschluss der Leistungsphase 4, eine Ablösung dieses Sicherheitseinbehalts auszuhandeln. Als beiden Interessen gerecht werdender Kompromiss könnte alternativ in Betracht gezogen werden, anstelle eines Einbehalts die Stellung einer (Überzahlungs-)Bürgschaft zu vereinbaren.

Jutta Wittler, Partnerin
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 221 9937 25718
jutta.wittler@luther-lawfirm.com

Steuerrecht

Steuervergünstigung bei Immobilienumstrukturierungen im Konzern

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums („Wachstumsbeschleunigungsgesetz“) hat die Bundesregierung zum 1. Januar 2010 ein „Sofortprogramm“ zur Bewältigung der Wirtschafts- und Finanzkrise auf den Weg gebracht, das neben der politisch höchst strittigen Absenkung des Umsatzsteuersatzes bei Übernachtungsleistungen im Hotel- und Gastronomiegewerbe von 19% auf 7% insbesondere steuerliche Erleichterungen für Unternehmensrestrukturierungen beinhaltet.

Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz bringt daher im wesentlichen Änderungen im Ertragssteuerrecht sowie Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht mit sich; darüber hinaus ergeben sich auch Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz und im Energiesteuergesetz. Einen weiteren Kernpunkt des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes stellt die Einführung von § 6a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) dar, wonach bestimmte konzerninterne Umwandlungsvorgänge nunmehr von der Grunderwerbsteuer befreit sind. Der vorliegende Beitrag soll einen kurzen Überblick über diese für Konzerne interessante Änderung im Grunderwerbsteuerrecht geben.

Hintergrund–Handlungsbedarf seitens des Gesetzgebers

Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz verfolgte die Bundesregierung das generelle Ziel, Bürger und Unternehmen schnell und nachhaltig steuerlich zu entlasten. Unternehmenssteuerregeln, die als in der Krise als besonders wachstumshemmend angesehen wurden, sollten dementsprechend entschärft werden. Nachdem schon lange beklagt worden war, dass konzerninterne Umstrukturierungen von grundbesitzenden Gesellschaften, insbesondere im Rahmen von Sanierungsbemühungen und Restrukturierungen, der negativen Folge der Grunderwerbsteuerbelastung unterliegen, beabsichtigt der Gesetzgeber mit der Einführung des § 6a GrEStG nunmehr ausdrücklich eine Privilegierung konzerninterner Umstrukturierungsmaßnahmen, namentlich „die Bedingungen für Umstrukturierungen von Unternehmen krisenfest, planungssicherer und mittelstandsfreundlicher auszugestalten, um schnell und effektiv Wachstumshemmnisse zu beseitigen“.

Die Neuregelung im Überblick

Die grunderwerbsteuerrechtlich begünstigten Rechtsgänge ergeben sich aus § 6a Satz 1 und 2 GrEStG. Danach gilt:

Umwandlungsvorgänge gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 UmwG, d. h. Verschmelzungen, Spaltungen (Aufspaltung, Abspaltung, Ausgliederung) oder Vermögensübertragungen, die grundsätzlich zu einem nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG grunderwerbsteuerbaren tatsächlichen bzw. gemäß § 1 Abs. 2a und Abs. 3 GrEStG grunderwerbsteuerbaren fingierten Grundstücksübergang führen, werden nunmehr von der Grunderwerbsteuer befreit.

Von der Vergünstigung werden auch entsprechende Umwandlungen aufgrund des Rechts eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Staates, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet, erfasst.

Zu beachten ist, dass die Vergünstigung des § 6a Satz 1 auf Konzernsachverhalte beschränkt ist. § 6a Satz 3 GrEStG schreibt insoweit vor:

„Satz 1 gilt nur, wenn an dem Umwandlungsvorgang ausschließlich ein herrschendes Unternehmen und ein oder mehrere von einem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften beteiligt sind.“

Insoweit sind Umwandlungsvorgänge erfasst, die entweder ein herrschendes Unternehmen und ein oder mehrere von diesem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften betreffen oder an denen mehrere von einem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften beteiligt sind. Dementsprechend werden sowohl Umwandlungsvorgänge im Rahmen vertikal gestufter Beteiligungsverhältnisse erfasst, wobei außer der Konzernobergesellschaft (Muttergesellschaft) wohl auch jede Tochter-, Enkel- bzw. Urenkelgesellschaft in Bezug auf jede in der Beteiligungshierarchie tiefer stehende Gesellschaft als „herrschend“ und in Bezug auf jede in der Beteiligungshierarchie höher stehende Gesellschaft als „abhängig“ angesehen werden kann, als auch Umwandlungen auf horizontaler Ebene wie z. B. Umwandlungsvorgänge zwischen Schwestergesellschaften.

Während der Begriff der „abhängigen Gesellschaft“ in § 6a Satz 4 GrEStG legaldefiniert und danach eine Gesellschaft i. S. v. Satz 3 abhängig ist, „an deren Kapital das herrschende Unternehmen innerhalb von fünf Jahren vor dem Rechtsvorgang und fünf Jahren nach dem Rechtsvorgang unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar zu mindestens 95 % ununterbrochen beteiligt ist“, fehlt eine solche Definition für den Begriff des „herrschenden Unternehmens“. Hier ist zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes reine Holdinggesellschaften – jedenfalls umsatzsteuerlich – nicht als Unternehmer anzusehen sind. Daher wird sich erst in der Rechtsanwendung durch die Finanzbehörden zeigen, ob eine nur mittelbare, über eine Tochtergesellschaft ausgeübte unternehmerische Tätigkeit einer Holdinggesellschaft – erwartungsgemäß – als ausreichend angesehen werden wird.

Einen besonderen Hinweis verdienen schließlich noch die gesetzlich vorgeschriebenen Konzernzugehörigkeitsfristen. Die vorzitierte Legaldefinition des „abhängigen Unternehmens“ beinhaltet eine jeweils fünfjährige sog. Vorbehaltensfrist sowie Nachbehaltensfrist. Beide Fristen beziehen sich nicht auf das Grundstück, sondern auf die mindestens 95%ige Beteiligung an der jeweiligen an der Umwandlung beteiligten abhängigen Gesellschaft. Die Konzernzugehörigkeitsfristen sind bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes zu Recht als „problematisch“ bezeichnet worden, weshalb hier in der praktischen Rechtsanwendung mit einer einschränkenden Auslegung zu rechnen ist. Beispielhaft sei darauf verwiesen, dass die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister stets das Erlöschen des übertragenden Rechtsträgers zur Folge hat, so dass an diesem auch keine Beteiligung innerhalb einer Nachbehaltensfrist fortbestehen kann. Auch ist es nicht einzusehen, dass eine Grundstücksveräußerung nach Eintragung der Umwandlung ausgeschlossen sein soll, da der anschließende Verkauf des Grundstückes seinerseits gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG jedenfalls der Grunderwerbsteuer unterliegt. Eine Anwendung der Nachbehaltensfrist bzw. ein Ausschluss der begünstigenden Wirkung von § 6a GrEStG in solchen Fällen dürfte vom Gesetzgeber kaum gewollt sein.

Im Zusammenhang mit den Konzernzugehörigkeitsfristen ist eine Anzeigepflicht in das Grunderwerbsteuergesetz eingefügt worden, wonach die Steuerschuldner Änderungen von Beherrschungsverhältnissen i. S. d § 6a S. 4 GrEStG anzuzeigen haben.

Die Vorschrift des § 6a GrEStG ist in zeitlicher Hinsicht auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2009 verwirklicht werden.

Bewertung

Die mit Inkrafttreten von § 6a GrEStG schon lange geforderte Konzernklausel für Umstrukturierungen von grundbesitzenden Gesellschaften dürfte sich insgesamt und trotz vieler noch offener Fragen gerade im Hinblick auf die Beteiligungsverhältnisse und die Fristen als für Konzerne hilfreich erweisen. Konzerne werden hierdurch in die Lage versetzt, flexibel auf sich ändernde Marktbedingungen zu reagieren und ihre Konzernstruktur unabhängig von Fragen des Grunderwerbsteuerrechts anzupassen. Auch in einem ruhigen Marktumfeld gibt die Neuregelung die Möglichkeit, im Konzern betriebene Immobilienaktivitäten durch side- bzw. up- und down-stream-Verschmelzungen zu bündeln und diese Grunderwerbsteuerneutral effizienter zu gestalten. Für Konzerne mit grundbesitzenden Gesellschaften dürfte nach Inkrafttreten von § 6a GrEStG jedenfalls zu prüfen sein, ob bislang aus Grunderwerbsteuerlichen Gründen aufgesparte bzw. ausgesetzte Umstrukturierungen unter Anwendung von § 6a GrEStG jetzt Grunderwerbsteuerneutral nachgeholt werden sollten.

Philipp Zschaler

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

Telefon +49 30 52133 0

philipp.zschaler@luther-lawfirm.com

Vergaberecht

Ausschreibungspflicht der Verlängerung oder Veränderung bestehender öffentlicher Aufträge

Öffentliche Auftraggeber sind nach einem Ausschreibungsverfahren häufig daran interessiert, die Änderung oder Verlängerung eines vergebenen Auftrags herbeizuführen, ohne diese Abweichungen erneut ausschreiben zu müssen. Eine solche Modifikation des bestehenden Vertrages ist vielfach jedoch nicht ohne ein weiteres Vergabeverfahren möglich.

Ausschreibungspflichtigkeit von Vertragsverlängerungen

Nach der Rechtsprechung stellt die bloße Nichtkündigung eines unbefristeten Vertrages grundsätzlich keinen vergaberechtlich relevanten Vorgang dar. Wenn sich ein zeitlich befristeter Vertrag aufgrund einer im ursprünglichen Vertrag festgelegten Regelung automatisch beim Unterbleiben einer rechtzeitigen Kündigung verlängert, ist nach dem OLG Celle (Beschluss vom 4. Mai 2001, 13 Verg 5/00) ebenfalls kein Vergabeverfahren erforderlich. Es besteht keine Verpflichtung, bestehende unbefristete Vertragsbeziehungen zu kündigen.

Ausschreibungspflichtigkeit von Vertragsänderungen

Abänderungen schon bestehender Vertragsbeziehungen unterliegen dann dem Vergaberecht, wenn die die Abänderung ausmachenden Regelungen in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen bei wertender Betrachtung einer Neuvergabe gleichkommen. Dies ist anzunehmen, wenn durch die getroffene Vereinbarung der bisherige Vertragsinhalt „wesentlich“ abgeändert wird.

Die Rechtsprechung nimmt insbesondere dann eine wesentliche Änderung an, wenn die Hauptleistungspflichten eines Vertragsverhältnisses verändert werden, also zum Beispiel der Preis, die vertragstypische Leistungspflicht oder die Vertragsdauer (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12. Januar 2004 – Verg 71/03; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 8. Mai 2002 – Verg 5/02; VK Lüneburg, Beschluss vom 10. März 2005 – VgK 4/05). Der Preis ist eine wesentliche Bedingung eines öffentlichen Auftrags (EuGH, Urteil vom 19. Juni 2008 – Rs. C-454/06). Überschreitet der den maßgeblichen Schwellenwert, ist der Anwendungsbereich des Vergaberechts grundsätzlich bereits deswegen eröffnet.

Die Vertragsänderung hat immer dann Wettbewerbsrelevanz, wenn Bedingungen eingeführt werden, die die Zulassung anderer als der ursprünglich zugelassenen Bieter oder die Annahme eines anderen als des ursprünglich angenommenen Angebots möglich gewesen wäre, wenn sie Gegenstand des ursprünglichen Vergabeverfahrens gewesen wären.

Nach dem OLG Celle (Beschluss vom 29. Oktober 2009 – 13 Verg 8/09) stellt eine jährliche Entgelterhöhung in Höhe von ca. 12 % des gesamten Entgeltbetrags eine Größenordnung dar, bei der regelmäßig eine Änderung des wirtschaftlichen Gleichgewichts des Vertrags in einer im ursprünglichen Auftrag nicht vorgesehenen Weise zu Gunsten des Auftragnehmers anzunehmen ist, die die Gefahr eines Verstoßes gegen die Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung der Bieter in sich birgt.

Bewertung

Letztlich kann in vielen Fällen nicht ausgeschlossen werden, dass ein anderer Bieter die nunmehr zusätzlich oder geändert nachgefragte Leistung günstiger angeboten und damit insgesamt auch ein wirtschaftlicheres Angebot abgegeben hätte, wenn die Leistungserweiterung ebenfalls Gegenstand des ursprünglichen Vergabeverfahrens gewesen wäre.

Nach der EuGH-Rechtsprechung kommt es für die Beurteilung der Wesentlichkeit auf drei Fragestellungen an:

1. Wäre bei der Ausschreibung unter Berücksichtigung der geänderten Leistung ein anderer Bieter oder ein anderes Angebot zum Zuge gekommen?
2. Wird der Auftrag in größerem Umfang als ursprünglich vorgesehen erweitert?
3. Wird das wirtschaftliche Gleichgewicht des Vertrags in einer im ursprünglichen Auftrag nicht vorgesehenen Weise zu Gunsten des Auftragnehmers geändert?

Nur bei einer Verneinung der drei Fragen kann auf ein erneutes Vergabeverfahren verzichtet werden.

Von der Ausschreibungspflicht zu trennen ist die Frage, ob die zusätzlichen Leistungen „freihändig“ oder im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige öffentliche Vergabebekanntmachung vergeben werden können. In sehr engen Grenzen dürfen Aufträge ohne öffentliche Bekanntmachung vergeben werden, wenn bestimmte Ausnahmegründe (Schutz von Ausschließlichkeitsrechten, Dringlichkeit, Anschlusslieferung die nicht ohne technische oder wirtschaftliche Nachteile vom Hauptauftrag getrennt werden können, usw.) vorliegen. Dabei ist jeweils sorgfältig zu begründen und aktenkundig zu machen, warum ein Verhandlungsverfahren oder eine freihändige Vergabe möglich gewesen ist.

Stefan Hitter**Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Düsseldorf****Telefon +49 211 5660 15037****stefan.hitter@luther-lawfirm.com**

Impressum

Verleger: Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln, Telefon +49 221 9937 0, Telefax +49 221 9937 110, contact@luther-lawfirm.com

Vi.S.d.P.: Thomas Michaelis, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Graf-Adolf-Platz 15, 40213 Düsseldorf, Telefon +49 211 5660 0, Telefax +49 211 5660 110, thomas.michaelis@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

Copyright: Alle Texte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme.

Falls Sie künftig diesen Informationsservice der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH nicht mehr nutzen möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Stichwort „Newsletter Real Estate“ an unsubscribe@luther-lawfirm.com.

Haftungsausschluss

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

Unsere Büros in Deutschland

Berlin

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Friedrichstraße 140
10117 Berlin
Telefon +49 30 52133 0
berlin@luther-lawfirm.com

Dresden

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Radeberger Straße 1
01099 Dresden
Telefon +49 351 2096 0
dresden@luther-lawfirm.com

Düsseldorf

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Telefon +49 211 5660 0
dusseldorf@luther-lawfirm.com

Eschborn/Frankfurt a. M.

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Mergenthalerallee 10 – 12
65760 Eschborn/Frankfurt a. M.
Telefon +49 6196 592 0
frankfurt@luther-lawfirm.com

Essen

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Gildehofstraße 1
45127 Essen
Telefon +49 201 9220 0
essen@luther-lawfirm.com

Hamburg

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Gänsemarkt 45
20354 Hamburg
Telefon +49 40 18067 0
hamburg@luther-lawfirm.com

Hannover

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Sophienstraße 5
30159 Hannover
Telefon +49 511 5458 0
hanover@luther-lawfirm.com

Köln

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Anna-Schneider-Steig 22
50678 Köln
Telefon +49 221 9937 0
cologne@luther-lawfirm.com

Leipzig

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Grimmaische Straße 25
04109 Leipzig
Telefon +49 341 5299 0
leipzig@luther-lawfirm.com

Mannheim

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Theodor-Heuss-Anlage 2
68165 Mannheim
Telefon +49 621 9780 0
mannheim@luther-lawfirm.com

München

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Karlstraße 10 – 12
80333 München
Telefon +49 89 23714 0
munich@luther-lawfirm.com

Stuttgart

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Augustenstraße 7
70178 Stuttgart
Telefon +49 711 9338 0
stuttgart@luther-lawfirm.com

Unsere Auslandsbüros

Brüssel

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Avenue Louise 240
1050 Brüssel
Telefon +32 2 6277 760
brussels@luther-lawfirm.com

Budapest

Gobert, Fest & Partners Attorneys at Law
Roosevelt Square 7 – 8
1051 Budapest
Telefon +36 1 270 9900
budapest@luther-lawfirm.com

Istanbul

Luther Karasek Köksal Consulting A.Ş.
Sun Plaza
Bilim Sokak No. 5, Maslak-Şişli
34398 Istanbul
Telefon +90 212 276 9820
mkoksal@lkk-legal.com

Luxemburg

Luther
3, rue Goethe
1637 Luxemburg
Telefon +352 27484 1
luxembourg@luther-lawfirm.com

Shanghai

Luther Attorneys
21/F ONE LUJIAZUI
68 Yincheng Middle Road
Pudong New Area, Shanghai
Shanghai 200121
Telefon +86 21 5010 6580
shanghai@luther-lawfirm.com

Singapur

Luther LLP
10 Anson Road
#09-24 International Plaza
Singapur 079903
Telefon +65 6408 8000
singapore@luther-lawfirm.com

Ihren lokalen Ansprechpartner finden Sie auf unserer Homepage unter www.luther-lawfirm.com

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Luther ist das deutsche Mitglied von Taxand, dem weltweiten Netzwerk unabhängiger Steuerpraxen.

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