

Briefing

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

April 2008

Seite

- 1 Editorial
- 1 Modernisierungsmaßnahmen durch Grundstückserwerber vor Grundbucheintragung
- 3 Kostentragungspflicht für Zwischenablesung beim Mieterwechsel
- 4 Wärmecontracting als Alternative zur Modernisierung der Heizungsanlage
- 5 Grundbuchfähigkeit einer GbR
- 6 Einwilligung zur Abtretung und Befreiung vom Bankgeheimnis in AGB der Bank
- 10 Herausgabe von Nebenkostenvorauszahlungen durch den Zwangsverwalter an den Grundstückserwerber
- 11 Interview mit Werner Altenschmidt, Kemper's Düsseldorf

Modernisierungsmaßnahmen durch Grundstückserwerber vor Grundbucheintragung

Editorial

Dass kein Grund zur Verzweiflung besteht, haben die Marktteilnehmer spätestens in Cannes erfahren, wo sich die Immobilienwirtschaft anlässlich der MIPIM im März wieder ein Stelldichein gab, und 29.318 Teilnehmer mit einem Zuwachs von 12% gegenüber dem Vorjahr für neue Rekordzahlen sorgten, wobei die Zahl der Teilnehmer aus Deutschland mit 720 sogar um 22% zunahm. Kreditkrise und Preiseinbrüche waren wichtige Gesprächsthemen, aber die Immobilienwirtschaft ist nicht von Pessimismus gelähmt. „Zurück zur Normalität“ ist oft die Tagesparole und nicht wenige sehen die Marktkorrekturen der vergangenen Monate als einen eher heilsamen Vorgang.



*Thomas Ziegler
Practice Group
Koordinator*

Der deutsche Immobilienmarkt hat nicht die massiven Preiskorrekturen verzeichnet, wie sie im Vereinigten Königreich, Irland und Spanien hingenommen werden mussten. Wir haben mit Werner Altenschmidt, geschäftsführender Gesellschafter von Kemper's in Düsseldorf, über die Situation in Deutschland gesprochen (Interview, S. 10) und dabei erfahren, dass weiterhin gute Gründe bestehen, in deutsche Immobilien zu investieren.

Wir freuen uns jedenfalls auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und verbleiben mit den besten Wünschen,

Ihr

Thomas Ziegler

Mietrecht

Der Bundesgerichtshof hat mit einer neuen Entscheidung (BGH VIII ZR 105/07 vom 13. Februar 2008) die Durchführung von Investitionsmaßnahmen durch Grundstückserwerber erleichtert. Das Gericht stellte klar, dass ein Grundstückserwerber Modernisierungsmaßnahmen am und im gekauften Gebäude gegenüber den betroffenen Mietern bereits vor der Eintragung seiner Eigentümerstellung im Grundbuch ankündigen und durchführen darf. Hierfür ist jedoch eine entsprechende Bevollmächtigung oder Ermächtigung durch den Verkäufer des Grundstücks erforderlich.

Gemäß § 554 Abs. 2 BGB hat der Mieter sog. Modernisierungsmaßnahmen, also Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden. Der Vermieter hat



Gero Martin, Munich

dem Mieter den Beginn und voraussichtlichen Umfang derartiger Maßnahmen spätestens 3 Monate vorher anzukündigen (§ 554 Abs. 3 BGB). Die Rechtsprechung ging in diesem Zusammenhang bisher davon aus, dass es sich bei derartigen, vom Mieter gemäß § 554 BGB zu duldenen Maßnahmen, um Maßnahmen des *Vermieters* handeln muss. Der Erwerber eines Mietgebäudes erlangt gemäß § 566 BGB die Vermieterstellung jedoch erst mit der Eintragung seiner Eigentümerstellung im Grundbuch.

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatte ein Grundstückserwerber bereits vor Eintragung im Grundbuch einem Mieter gegenüber die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Er berief sich dabei auf die ihm vom Verkäufer erteilte Vollmacht, bis zur endgültigen Eintragung als Eigentümer im Grundbuch sämtliche Erklärungen die Mietverhältnisse betreffend im eigenen Namen abzugeben. Der betreffende Mieter wehrte sich gegen diese Maßnahme mit der Begründung, der Erwerber sei mangels Eintragung im Grundbuch noch nicht „Vermieter“ geworden. Die vom Verkäufer auf den Erwerber vorgenommene Übertragung der Modernisierungsrechte sei ohne Zustimmung des Mieters unwirksam. Der Mieter brauche deshalb die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen nicht gemäß § 554 BGB zu dulden.

In einem ähnlichen Fall hatte der BGH bereits in einem Urteil vom 10.12.1997 (BGH XII ZR 119/96) entschieden, dass der Veräußerer eines Mietgebäudes den Grundstückserwerber auch wirksam zur Ausübung des Kündigungsrechts ermächtigen kann. Nun stellte sich der BGH auch in diesem Fall auf die Seite der Erwerber: die Regelung des § 554 BGB schließe nicht aus, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht nur durch den Vermieter selbst, sondern auch durch einen von ihm ermächtigten Dritten durchgeführt werden können. Eine derartige Bevollmächtigung oder Ermächtigung auch des (noch nicht im Grundbuch eingetragenen) Erwerbers sei zulässig. Der Erwerber könne demnach auch auf eigene Rechnung und im eigenen Namen Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Entscheidend ist dabei für den BGH jedoch, dass der Erwerber hier aufgrund einer entsprechenden Bevollmächtigung/Ermächtigung des „alten“ Eigentümers (und Vermieters) tätig wird und somit im Verhältnis zum Mieter auch dessen Handeln dem „alten“ Vermieter zuzurechnen ist. Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann jeder Mieter somit alle Rechte aus dem Mietverhältnis – also vor allem Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche – gegenüber seinem „alten“ Vermieter geltend machen.

Für die Vertragspraxis bedeutet dies: Bereits in der Kaufvertragsurkunde sollte sich der Erwerber eines Mietgebäudes vom Verkäufer (mit Zahlung des Kaufpreises) bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch zur Ausübung aller Rechte aus dem Mietvertrag – insbesondere auch zur Ankündigung, Durchführung und Abrechnung von Modernisierungsmaßnahmen – bevollmächtigen lassen. Zusätzlich sollte auch ein Anspruch des Erwerbers auf Erteilung gesonderter privatschriftlicher Vollmachtsurkunden geregelt werden, damit den Mietern gegenüber nicht eine Abschrift der Kaufvertragsurkunde vorgelegt werden muss. Da unter dem bestehenden Mietverhältnis jedoch auch bei Modernisierungsmaßnahmen des Erwerbers bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch (bzw. gemäß § 566 Abs. 2 BGB sogar noch darüber hinaus bis zur Information der Mieter über den erfolgten Eigentumsübergang) der Verkäufer als „alter Vermieter“ gegenüber den Mietern haftbar ist, ist zugleich der Erwerber bereits in der Kaufvertragsurkunde zu verpflichten, den Verkäufer von allen etwaigen Ansprüchen der Mieter im Zusammenhang mit entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen freizustellen.

Kostentragungspflicht für Zwischenablesung bei Mieterwechsel

Der Bundesgerichtshof hat in einem neuen Urteil zur sog. „Nutzerwechselgebühr“ entschieden, dass im Falle eines Mieterwechsels die Aufwendungen für die Zwischenablesung und –abrechnung von Heiz- und Wasserkosten und Entwässerung nicht unter die „Betriebskosten“ im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) fallen (BGH VIII ZR 19/07 vom 14.11.2007). Dies bedeutet, dass trotz der in Mietverträgen üblichen Regelung, dass „der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß



Gero Martin, Munich

der Betriebskostenverordnung übernimmt“, derartige Kosten im Ergebnis nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden müssen. Sollen diese Kosten auf den Mieter überwältzt werden, muss dies daher gesondert vereinbart werden. Bei der Formulierung einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag ist jedoch besondere Sorgfalt geboten und auf die Beschränkungen des AGB-Rechts Rücksicht zu nehmen.

Nach dem gesetzlichen Grundsatz des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB trägt der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten. Daraus folgt unter anderem, dass er auch die bei dem Gebrauch der Mietsache entstehenden Betriebskosten zu tragen hat. Gemäß § 556 BGB können Vermieter und Mieter jedoch vereinbaren, dass der Mieter (anteilig) solche Betriebskosten übernimmt. In den meisten Mietverträgen – vor allem auch in Formularmietverträgen – findet sich eine Regelung, wonach der Mieter anteilig alle „Betriebskosten gemäß der **Betriebskostenverordnung**“ übernimmt.

In § 2 Betriebskostenverordnung werden unter anderem ausdrücklich auch die Kosten der laufenden Versorgung mit Wasser (Nr. 2), Entwässerung (Nr. 3) und Heizung (Nr. 4) und die Kosten der entsprechenden Verbrauchserfassung als (umlagefähige) Betriebskosten definiert. Die Kosten für eine Zwischenablesung und –abrechnung bei Mieterwechsel werden in der BetrKV hingegen nicht behandelt. Auch die Regelung des § 9 b der Heizkostenverordnung (HeizKV), wonach bei einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung zu erfolgen hat, enthält keine Aussage darüber, wer die **Kosten** einer solchen Zwischenablesung zu tragen hat.

Lange Zeit war deshalb in Rechtsprechung und Literatur heftig umstritten, ob es sich bei den im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel entstehenden Kosten einer Zwischenablesung und –abrechnung um auf den Mieter umlagefähige „Betriebskosten“ handelt. Teilweise wurden diese Kosten allein dem ausziehenden Mieter auferlegt, manchmal zwischen dem alten und neuen Mieter (bei Leerstand: dem Vermieter) aufgeteilt, zum Teil aber auch nach dem „Verursacherprinzip“ umgelegt, d.h. hatte der Vermieter den Auszug des Mieters „verschuldet“, so sollte der Vermieter auch die Kosten der durch den Auszug des Mieters verursachten Zwischenablesung übernehmen. Schließlich wurde auch die Meinung vertreten, diese Kosten müssten im Rahmen der Betriebskostenaufstellung auf alle Mieter umgelegt werden. Der BGH hat nunmehr mit seinem Urteil vom 14. November 2007 diesen Streit zu Lasten der Vermieter entschieden. Nach Auffassung des BGH kann im Falle eines Mieterwechsels der Vermieter dem Mieter die Kosten für die Zwischenablesung und –abrechnung von Heiz- und Wasserkosten und Entwässerung nicht als „Betriebskosten“ in Rechnung stellen.

Der BGH stützt sich in seinem Urteil auf die gesetzliche Definition des Begriffes „Betriebskosten“ in den Regelungen des § 556 Abs 1 Satz 2 BGB und § 1 Abs. 1 der Betriebskostenverordnung. Danach sind unter „Betriebskosten“ diejenigen Kosten zu verstehen, die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes „laufend entstehen“. Es muss sich folglich um **stetig wiederkehrende** Belastungen handeln. Im Gegensatz zu den laufenden Kosten der Verbrauchserfassung in einem bestehenden Mietverhältnis würde es sich jedoch bei den zusätzlichen Aufwendungen für eine Zwischenablesung und –abrechnung von Heiz- und Wasserkosten bei einem Mieterwechsel gerade nicht um wiederkehrende, in periodischen Zeiträumen anfallende, sondern um im Laufe eines Mietverhältnisses lediglich **einmalige**, nämlich ausschließlich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters entstehende Kosten handeln.

Für die Vertragspraxis hat diese Entscheidung erheblich Bedeutung: sollen die Kosten einer Zwischenablesung wegen Mieterwechsels auf den Mieter überwältzt werden, so muss dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Ein bloßer Hinweis auf die Übernahme aller Betriebskosten „gemäß Betriebskostenverordnung“ ist nicht ausreichend, da diese Kosten nach Auffassung des BGH keine „Betriebskosten“ darstellen. Möglich wäre allerdings eine separate Klausel, wo-

nach der ausziehende Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Berechnung und Aufteilung trägt. Sofern jedoch der Vermieter durch sein Verhalten schuldhaft den Auszug des Mieters verursacht hat, also dem Mieter Grund für eine berechtigte fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gegeben hat, besteht bei einer solch allgemeinen Kostentragungsregelung das Risiko einer „unangemessenen Benachteiligung“ des Mieters im Sinne des AGB-Rechts (§ 307 Abs. 2 BGB). Daher sollte zumindest in Formularverträgen eine solche Klausel mit dem Zusatz versehen werden, dass diese Kostentragungspflicht des Mieters nicht eingreift, wenn der Mieter das Mietverhältnis berechtigt fristlos gekündigt hat.

Mietrecht / Facility Management

Wärmecontracting als Alternative zur Modernisierung der Heizungsanlage



*Christoph Müller,
München*

Bei der Modernisierung einer bestehenden Heizungsanlage kann der Vermieter oftmals nicht die gesamten Kosten auf die Mieter überwälzen und muss zudem die betreffenden Maßnahmen vorfinanzieren. Aus der Sicht des Vermieters kann es daher vorteilhaft sein, stattdessen die Wärmelieferung auf ein hierauf spezialisiertes Unternehmen zu übertragen (sog. „Wärmecontracting“). Vor dem Hintergrund der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (*VIII ZR 202/06 vom 27.06.2007*) ist die einseitige Umstellung der Wärmeversorgung durch den Vermieter auf ein Wärmecontracting zumindest in Mietverträgen, die nach dem 1. März 1989 abgeschlossen wurden, zulässig.

In Deutschland besteht ein erheblicher Modernisierungstau für Heizungsanlagen. Nach Angaben des Bundesverbandes des Schornstiefegerhandwerkes aus dem Jahre 2006 sind über 3,5 Mio. Heizungsanlagen älter als 20 Jahre. Der Modernisierungsbedarf wird noch verstärkt durch die Vorgaben der in Deutschland im vergangenen Jahr in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung, die unter anderem ab dem 1. Juli 2008 neue Grenzwerte und Nachrüstungsverpflichtungen für Heizanlagen eingeführt hat. Im Jahre 2010 sollen diese Grenzwerte und Nachrüstungsverpflichtungen noch einmal verschärft werden.

Ein Grund für diesen Modernisierungstau ist die bestehende Gesetzeslage im Mietrecht, nach der die für die Modernisierung der Heizanlagen erforderlichen Investitionskosten über eine Erhöhung der Nettomiete finanzieren werden müssen. Nach § 559 BGB kann der Vermieter nach Abschluss der entsprechenden Arbeiten die Miete einmalig um bis zu 11% der für die betreffende Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, so dass es erst im zehnten Jahr nach der Maßnahme zu einer Amortisierung der Modernisierungskosten kommen kann. Darüber hinaus muss der Vermieter die von ihm durch die Modernisierung ersparten Reparaturkosten der bestehenden Heizanlage mit einem bestimmten Prozentsatz von den Modernisierungskosten abziehen. Der Vermieter kann also nicht die gesamten Investitionskosten auf den Mieter überwälzen und muss diese zudem auch noch vorfinanzieren, während die Energiekosteneinsparungen allein den Mietern zugute kommen.

Alternativ zu der Modernisierung der Heizanlage kann der Vermieter aber auch die Wärmeversorgung auf ein hierfür spezialisiertes Unternehmen (sog. „Contractor“) übertragen. Anbieter sind insbesondere Energiedienstleister, Anlagenbauer, Regional- oder Verbundversorgungsunternehmen sowie Stadtwerke. Der Contractor übernimmt bestimmte energetische Optimierungspflichten hinsichtlich der Versorgung der Mieter mit Wärme, wobei es je nach Bedarf verschiedene Modelle gibt. So kann der Contractor nur den Betrieb der bestehenden Heizanlage übernehmen, diese erneuern oder das fragliche Gebäude an ein bestehendes lokales Wärmeversorgungsnetz anschließen.

Der Vorteil des Wärmecontracting für den Vermieter ist, dass er selbst nicht mit den Investitionskosten in Vorleistung treten muss und nicht mehr für die Instandhaltung, Instandsetzung, den Energieeinkauf oder etwaige Versorgungsausfälle verantwortlich ist. Diese Aufgaben werden von dem Contractor übernommen. Grundsätzlich kann der Vermieter die gesamten Kosten des Wärmecontracting auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlegen.

Der Mieter erhält dagegen eine sichere Wärmeversorgung zu geringeren oder gleichbleibenden Kosten.

Eine Umlegung der Kosten für das Wärmecontracting auf den Mieter ist bei Abschluss eines neuen Mietvertrages unproblematisch. In einem bestehenden Mietverhältnis können sich aber Schwierigkeiten ergeben, wenn eine entsprechende Vereinbarung in dem Mietvertrag für eine Möglichkeit der Umstellung der Wärmelieferung auf Wärmecontracting fehlt: Die Instandsetzungs- und Erneuerungskosten der bestehenden Heizungsanlage sind in der Regel als Kalkulationsposten sowohl in der Grundmiete des Vermieters als auch in dem Preis des Contractors enthalten. Insofern würde der Mieter durch die Umstellung also doppelt mit den jeweiligen Kosten belastet. Aus diesem Grund hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2005 (*VIII ZR 54/04, vom 06.04.2005*) entschieden, dass die Umstellung der Wärmelieferung auf einen Contractor im laufenden Mietverhältnis nur mit Zustimmung des Mieters zulässig sein soll, da ansonsten die Kostenstruktur der Miete zu Ungunsten des Mieters verschoben werde. Ein Ausweg hierzu wäre, dass der Vermieter im Gegenzug zu der Umstellung auf Wärmecontracting die Miete um die von ihm kalkulierten Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der bestehenden Anlage reduziert.

In einer jüngeren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (*VIII ZR 202/06, vom 27.06.2007*) jedoch nunmehr entschieden, dass der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters und unter Beibehaltung der vertraglich vereinbarten Miethöhe berechtigt ist, während des laufenden Mietverhältnisses die vorhandene Heizanlage stillzulegen und stattdessen Fernwärme zu beziehen, wenn der Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung („2. BV“, Vorgängerin der jetzt geltenden Betriebskostenverordnung) Bezug nimmt. Zur Begründung führt das Gericht aus, die Umstellung auf den Bezug von Fernwärme stelle keine einseitige Änderung des Mietvertrages dar, sondern sei durch den Verweis auf die 2. BV von dem Mietvertrag gedeckt, da die Anlage 3 zu § 27 der 2. BV in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung von 1984 bereits eine Umlegung von Wärmelieferungskosten für Fernwärme und – warmwasser vorgesehen habe. Für eine Ermäßigung der Miete um die in der Miethöhekalkulation enthaltenden Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der bestehenden Heizanlage fehle es an einer vertraglichen Grundlage, so dass der Mieter trotz der Umstellung die vertraglich vereinbarte Miete zahlen müsse.

Überträgt man diese Grundsätze auf das Wärmecontracting, kann der Vermieter bei allen bestehenden Mietverträgen, die unter der Geltung der 2. BV in der Fassung von 1989 oder der diese ersetzenden Betriebskostenverordnung, also nach dem 1. März 1989 abgeschlossen wurden, ohne Zustimmung des Mieters einseitig die Wärmeversorgung auf Fern- oder Nahwärme umstellen, da in dieser Fassung der Betriebskostenverordnung die Kosten der „eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme“ enthalten sind. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter an das Gebot der Wirtschaftlichkeit gebunden ist, d.h. er muss bei Maßnahmen und Entscheidungen, die auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten Einfluss haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen. Vor Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages sollte der Vermieter sich daher einen sorgfältigen Marktüberblick verschaffen und Angebote bei mehreren Anbietern einholen. Bei Abschluss eines unwirtschaftlichen Vertrages droht der Vermieter ansonsten auf einen Teil der Wärmelieferungskosten sitzen zu bleiben.

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. März 1989 abgeschlossen wurden und die keine Regelung der Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmecontracting beinhalten, ist dagegen weiterhin die Zustimmung des Mieters erforderlich. Derzeit prüft die Bundesregierung im Rahmen der Umsetzung des Klimapakets aus dem Jahre 2007, welche gesetzgeberischen Möglichkeiten bestehen, um die Einführung von Wärmecontracting durch den Vermieter auch in bestehenden Mietverhältnissen zu erleichtern.

Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)



Melanie Kersting,
München

Immobilienrecht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Jahr 2001 in einem Grundsatzurteil entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) rechtsfähig, d.h. Träger von Rechten und Pflichten sein kann. Dementsprechend kann eine GbR auch Grundbesitz erwerben. Es besteht allerdings Uneinigkeit darüber, ob eine GbR auch grundbuchfähig ist, d.h. unter eigenem Namen im Grundbuch als Eigentümer von Grundbesitz eingetragen werden kann.

Seit der Grundsatzentscheidung des BGH im Jahr 2001 (II ZR 331/00 vom 29.01.2001) ist es allgemein anerkannt, dass die GbR grundsätzlich rechtsfähig und daher in der Lage ist, eigene Rechte und Pflichten zu begründen, ohne jedoch juristische Person zu sein, es sei denn, es stehen spezielle Gesichtspunkte entgegen. Dies schließt die Fähigkeit ein, Eigentum an Grundbesitz zu erlangen. Fraglich ist, ob hieraus zwingend auch die sogenannte Grundbuchfähigkeit folgt.

Nach Ansicht des OLG Stuttgart kann eine GbR als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden, wenn sie einen unterscheidungskräftigen Namen führt (8 W 223/06 vom 09.01.2007). Das OLG Stuttgart hat ausgeführt, dass ohne eine Eintragung der GbR in das Grundbuch eine der gesetzlichen Voraussetzungen für den Erwerb von Grundstücken gemäß § 873 BGB – Einigung und Eintragung in das Grundbuch – nicht erfüllt sei und die GbR dann nicht wirksam Eigentum an einem Grundstück erwerben könne. Auch stünden grundbuchrechtliche Vorschriften der Eintragung der GbR im Grundbuch nicht entgegen.

Das OLG Schleswig hat im Oktober 2007 (2 W 212/07 vom 21.10.2007) diese Begründung des OLG Stuttgart jedoch ausdrücklich zurückgewiesen und entschieden, dass eine GbR nicht grundbuchfähig ist. Die Identität und die Vertretungsbefugnis einer GbR könne nicht zuverlässig beurteilt werden, da die GbR nicht im Handelsregister eingetragen ist. Ein unterscheidungskräftiger Name sei nicht ausreichend, um die Identität der GbR sicher zu beurteilen. Das OLG Schleswig verweist zudem auf frühere Gerichtsentscheidungen (u.a. BayObLG, vom 31.10.2002, AZ: 2Z BR 70/02; OLG Celle, vom 13.03.2006, 4 W 47/06), die die Fähigkeit der GbR, unter eigenem Namen im Grundbuch eingetragen zu werden, verneint haben. Der Widerspruch unter der derzeitigen Gesetzeslage, dass eine GbR zwar Grundbesitz erwerben, aber nicht selbst im Grundbuch eingetragen werden kann, könne nur vom Gesetzgeber gelöst werden.

Dem kodifizierten Grundbuchrecht (insbesondere § 15 Verordnung über die Durchführung der Grundbuchordnung - GBV) lässt sich entnehmen, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass nicht die GbR selbst, sondern die Gesellschafter der GbR in ihrer Eigenschaft als solche im Grundbuch eingetragen werden sollen. Die Bedenken hinsichtlich einer unzuverlässigen Beurteilung der Identität und der Vertretungsbefugnis der GbR lassen sich nicht dadurch ausräumen, dass die GbR einen unterscheidungskräftigen Namen führt. Da die GbR im Gegensatz zu anderen Gesellschaften nicht im Handelsregister eingetragen wird, ist ein Dritter nicht in der Lage, ohne weiteres festzustellen, ob die GbR tatsächlich existiert, ob es nur eine GbR unter diesem Namen gibt und - am Wichtigsten - wer die Gesellschafter der GbR sind und wer sie wirksam vertritt. Bei eingetragenen Gesellschaften dürfen Dritte auf die im Handelsregister eingetragenen Rechtsverhältnisse dieser Gesellschaften vertrauen, auch wenn sie falsch sein sollten (§ 15 Handelsgesetzbuch - HGB) (sogenannte Publizitätswirkung). Auch für das Grundbuch gilt die Publizitätswirkung (§§ 891, 892 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB), d.h. ein Dritter darf darauf vertrauen, dass ein Recht, das im Grundbuch eingetragen ist, tatsächlich existiert oder auch darauf, dass keine anderen Rechte als die im Grundbuch eingetragenen existieren. Dies ist z.B. für die Übertragung von Grundstücken oder die Bestellung von Grundschulden wichtig. Die Publizitätswirkung des Grundbuchs und die streng formalisierten Vorschriften des kodifizierten Grundbuchrechts, die bestimmen, welche Eintragungen auf welche Weise im Grundbuch vorzunehmen und welche Urkunden zur Grundakte zu nehmen sind (vgl. nur § 15 GBV, §§ 10, 29 GBO), lassen sich mit der fehlenden Eintragung der GbR im Handelsregister nicht in Einklang bringen.

Die Rechtsfähigkeit der GbR ist somit zwar eine notwendige, aber nicht ausreichende Bedingung für die Grundbuchfähigkeit der GbR.

Zwar hat der BGH in einer Entscheidung im Jahr 2006 (V ZB 132/05 vom 26.01.2006) die Frage, ob die GbR grundbuchfähig ist, offen gelassen. Er hat allerdings im Zusammenhang mit der Frage, ob eine GbR Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft sein kann, mit der fehlenden Publizität der Vertretungsregelungen und des Gesellschafterbestandes der GbR argumentiert und auf das oben genannte Urteil des BayObLG verwiesen. Daher kann man trotz der anderslautenden Entscheidung des OLG Stuttgart davon ausgehen, dass sich die Meinung, dass die GbR grundbuchfähig ist, aufgrund der oben genannten Gründe nicht durchsetzen wird. Demzufolge ist der Gesetzgeber hier gefordert, den Widerspruch der momentanen Gesetzeslage zu lösen.

Bank- und Finanzierungsrecht

Einwilligung zur Abtretung und Befreiung vom Bankgeheimnis in AGB der Bank



Sandra Hofmann,
München

Kürzlich hat der Bundesverband der Verbraucherzentralen (vzbv) mit der Abmahnung der ING-Diba, der Baden-Württembergischen Bank, der Deutschen Kreditbank, der Volksbank Allgäu-West und der Westdeutschen Immobilienbank rechtliche Schritte gegen fünf Kreditinstitute wegen der Verwendung von Klauseln eingeleitet, mit denen der Verbraucher pauschal in den derzeit sehr umstrittenen Verkauf von Forderungen aus Krediten und die Weitergabe seiner Daten einwilligt und die Bank von dem Bankgeheimnis befreit.

Nach Auffassung des vzbv sind solche Klauseln rechtswidrig. Sie unterwanderten das Vertrauensverhältnis in die Bank und beinhalteten enorme Risiken. Durch derartige Klauseln würde das Bankgeheimnis de facto abgeschafft, indem es im Moment des Vertragsschlusses schon nicht mehr gelten sollte.

Damit wird die derzeit zwischen Verbraucherschützern und Finanzinstituten tobende Schlacht um den Verkauf von Darlehensforderungen durch die Banken auf ein weiteres Schlachtfeld ausgedehnt. Ging es bisher mit Blick auf das Bankgeheimnis um die Frage der Wirksamkeit der Abtretung von Darlehensforderungen durch eine Bank und um entsprechende Schadensersatzansprüche, werden nun die durch die Banken infolge dieses Streits eingefügten Klauseln angegriffen, mit denen die Abtretung vorneweg zugelassen und die Bank teilweise vom Bankgeheimnis befreit wird.

Die vom Bundesverband deutscher Banken (BdB) entworfene Muster-Abtretungsklausel, die gleichzeitig auch die Befreiung der Bank vom Bankgeheimnis enthält, lautet wie folgt: *„Die Bank darf zum Zweck der Eigenkapitalentlastung oder der Risikodiversifizierung das wirtschaftliche Risiko der Darlehensgewährung ganz oder teilweise auf Dritte übertragen; dies kann z.B. durch Kreditderivate, Veräußerung der Kreditforderungen oder durch Kreditunterbeteiligungen erfolgen, wobei Kreditforderungen - einschließlich etwaiger dazugehöriger Sicherheiten - in diesem Zusammenhang insbesondere auch abgetreten und verpfändet werden können. Verfügungen über Rechte aus diesem Vertrag sind auch zur Refinanzierung zulässig. Die Bank darf die hierfür erforderlichen Informationen an den Dritten sowie an solche Personen weitergeben, die aus technischen oder rechtlichen Gründen in die Abwicklung der Übertragung einzubinden sind, z.B. Rating-Agenturen oder Wirtschaftsprüfer. Der Darlehensnehmer befreit die Bank insoweit auch vom Bankgeheimnis. Des Weiteren darf die Bank das wirtschaftliche Risiko der Darlehensgewährung in anonymisierter Form (z.B. im Rahmen von Asset-Backed-Securities-Transaktionen) ganz oder teilweise auf einen Erwerber übertragen.“*

Reduziert man die rechtliche Beurteilung der inhaltlichen Zulässigkeit und Wirksamkeit von allgemeinen Geschäftsbedingungen auf ihren Kern, so geht es stets um die Frage, ob eine unangemessene Benachteiligung der dem Verwender der AGB gegenüberstehenden Partei anzunehmen ist, so dass letztlich eine Interessenabwägung anzustellen ist, bei der v.a. auch die berührten gesetzgeberischen Grundgedanken und die Natur des Vertrages zu beachten sind (§ 307 BGB).

Demnach ist eine zur Unwirksamkeit der Klausel führende unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners im Zweifel dann anzunehmen, wenn die Bestimmung mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht vereinbar ist bzw. wesentliche Rechte und Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt werden, dass der Vertragszweck gefährdet wird. Der Schutz vor missbräuchlichen AGB wird durch eine Einbeziehungskontrolle, den Vorrang der Individualabrede und die Vorschrift zum Schutz vor überraschenden und mehrdeutigen Klauseln abgerundet.

Der BGH hatte im Zusammenhang mit dem Verkauf von Darlehensforderungen zuletzt entschieden, dass das Bankgeheimnis und das Bundesdatenschutzgesetz der Wirksamkeit einer Abtretung von Darlehensforderungen an Dritte nicht entgegenstehen, denn weder aus dem Bankgeheimnis, noch aus dem Bundesdatenschutzgesetz ergebe sich ein vertraglicher Abtretungsausschluss (XI ZR 195/05 vom 27.02.2007).

Zwar wird in dieser Entscheidung nicht ausdrücklich zu der hier behandelten Frage Stellung genommen, ob die Abtretung von Darlehensforderungen und die Befreiung der Bank vom Bankgeheimnis in den AGB der Bank zulässig und wirksam sind. Jedoch war auch in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall die Abtretung der Darlehensforderung für den Fall der Refinanzierung in den AGB der Bank ausdrücklich zugelassen. Der BGH greift mit keinem Wort die von Seiten des Verbraucherschutzes angenommene Rechtswidrigkeit einer solchen Klausel auf, sondern verweist im Gegenteil auf diese Klausel, um einen behaupteten Willen der Parteien zum Ausschluss der Abtretung zu widerlegen. Zudem hebt der BGH in seiner Entscheidung hervor, dass nach dem gesetzlichen Grundgedanken (§ 398 BGB) die Abtretbarkeit einer Forderung der Regelfall und deren Ausschluss die Ausnahme ist, die von den Parteien erklärt worden sein muss und diesen nicht lediglich unterstellt werden darf. Einer Berufung auf die AGB-Schutzvorschriften, nach denen eine Abweichung von wesentlichen gesetzlichen Grundgedanken ausgeschlossen werden soll, dürfte damit jeglicher Boden entzogen sein. Mit anderen Worten wäre ein vereinbarter Abtretungsausschluss die Abweichung vom gesetzlichen Grundprinzip, nicht umgekehrt deren Zulassung. Ebenso ausgeschlossen dürfte die Verletzung des Verbots überraschender Klauseln sein, mit dem der Vertragspartner des Verwenders vor ungewöhnlichen Klauseln geschützt werden soll, mit denen er nicht zu rechnen braucht, denn die Wiederholung gesetzlicher Grundentscheidungen in den AGB der Bank dürfte für den Vertragspartner allenfalls dann ungewöhnlich und überraschend sein, wenn sie im Widerspruch zu den vorhergehenden Vertragsverhandlungen steht. Im Gegenteil spricht grundsätzlich nichts dafür, dass die kreditgebende Bank ihren Interessen zuwider die Abtretbarkeit ihrer Forderung freiwillig ausschließen will und der Kreditnehmer an einen solchen Ausschluss auch nur gedacht hat (Nobbe, ZIP 2008, S. 100).

Weiterhin stellt sich jedoch die Frage nach der Wirksamkeit der AGB-Klausel, soweit sie die Bank vom Bankgeheimnis befreit.

Das Bankgeheimnis, das sowohl gegenüber natürlichen als auch gegenüber juristischen Personen gilt, ist gesetzlich nicht geregelt, jedoch vom Gesetzgeber (z.B. in § 9 I KWG, § 32 BBankG, § 30 a AO) und der Rechtsprechung vorausgesetzt und in Nr. 2 Abs. 1 AGB-Banken vereinbart. Nach überwiegender Meinung der Rechtsprechung entsteht die Pflicht der Bank zur Verschwiegenheit jedoch auch ohne ausdrückliche Vereinbarung bereits bei der Anbahnung des Bankvertrages als selbständiger Bestandteil oder selbständige Nebenpflicht eines jeden Bankvertrages und besteht auch nach Beendigung der Geschäftsverbindung fort (BGH, Urteil vom 12.05.1958, BGHZ 27, 241 ff. (246)). Das Bankgeheimnis verpflichtet die Bank zur Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Tatsachen und Wertungen, von denen sie Kenntnis erlangt. Will der Kreditgeber von seiner Verschwiegenheitspflicht befreit werden, bedarf es grundsätzlich einer ausdrücklichen Einwilligung des Kreditnehmers. Eine praktisch bedeutsame Möglichkeit ist es, diese Einwilligung bereits in den AGB einzuholen.

Auch die Frage nach der Wirksamkeit einer solchen Klausel hat der BGH mit der

oben genannten Entscheidung und der Zulassung der Abtretungsklausel in den AGB der Bank (mittelbar) zumindest teilweise beantwortet, denn die Abtretung von Darlehensforderungen steht *per se* mit dem Bankgeheimnis in Konflikt. Zu den kundenbezogenen Tatsachen, die geschützt werden, gehören neben den Einzelheiten des jeweiligen Kreditvertrages bereits das Bestehen eines Kreditverhältnisses überhaupt. Mit Ausnahme des Falles, in dem die Bank weiterhin den Forderungseinzug übernimmt, muss sie im Falle der Abtretung der Forderung zwangsläufig das Bestehen des Kreditvertrages, die Person des Schuldners und die Höhe der Forderung der Bank preisgeben. Ist die Vereinbarung der Abtretbarkeit in den AGB der Banken nach Ansicht des BGH mithin grundsätzlich zulässig, so muss die mit der Abtretung einhergehende Preisgabe von Kundendaten insoweit ebenso erlaubt sein. Insofern macht es keinen Unterschied, ob die Befreiung vom Bankgeheimnis im für die Abtretung erforderlichen Umfang für Zwecke der Refinanzierung mittelbar zugelassen wird, indem die Abtretung zum Zwecke der Refinanzierung zugelassen wird oder die Befreiung vom Bankgeheimnis in diesem Umfang ausdrücklich in einer Klausel geregelt wird. Folgerichtig müsste der BGH die Zulässigkeit der Klausel auch in dieser Hinsicht bejahen.

Zwangsvollstreckung

Herausgabe nicht verbrauchter Nebenkostenvorauszahlungen durch den Zwangsverwalter an den Grundstückserwerber

Nach einem Urteil des BGH ist der Zwangsverwalter verpflichtet, nicht verbrauchte Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters an den Erwerber des Grundstückes herauszugeben, wenn diesem die Abrechnung über die Nebenkosten obliegt und die Zwangsverwaltung über den Zuschlag des Grundstückes an den Erwerber hinaus fortgeführt wird, aber vor Ende des Mietverhältnisses endet.



Sandra Hofmann,
München

Der Entscheidung des BGH (IX ZR 156/06 vom 11.10.2007) lag ein Fall zugrunde, in dem der Zwangsverwalter eines Grundstückes für die Zeit vor der Zwangsversteigerung des Grundstückes Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters des Grundstückes vereinnahmt hatte, die für diesen Zeitraum teilweise nicht „verbraucht“, von dem Zwangsverwalter in die durch die Zwangsverwaltung erwirtschaftete Masse eingestellt und an die Gläubiger (als Teil der Restmasse) ausgekehrt wurden. Die Erwerberin nahm nach Ende des Mietverhältnisses auch für den Zeitraum vor dem Zuschlag/Erwerb des Grundstückes gegenüber dem Mieter die Nebenkostenabrechnung vor, zahlte das entsprechende Guthaben an den Mieter aus und verlangte von dem Zwangsverwalter Schadensersatz für die zurückgezahlten nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen.

Der BGH bejahte die Schadensersatzpflicht des Zwangsverwalters mit folgender (vereinfachter) Begründung:

Ab dem Zuschlag des Grundstückes in der Zwangsversteigerung tritt der Erwerber desselben in die Rechte und Pflichten des Schuldners, bei vermietetem Grundstück insbesondere auch in bestehende Mietverträge ein (§ 57 ZVG i.V.m. § 566 BGB); die Miete und Nebenkostenzahlungen stehen dementsprechend ab diesem Zeitpunkt dem Erwerber zu (§ 56 ZVG). Soweit auch nach dem Zuschlag die Zwangsverwaltung noch fortbesteht, wird sie bis zu deren Ende (durch einen entsprechenden Aufhebungsbeschluss) für den Erwerber fortgeführt, d.h. der Zwangsverwalter vereinnahmt u.a. weiterhin Nebenkostenvorauszahlungen (§§ 148 I 1, 21 II ZVG) und kehrt diese an den Erwerber aus (§ 667 BGB entsprechend). Wird das Mietverhältnis noch während der Zwangsverwaltung beendet, hat der Verwalter die Nebenkostenabrechnung vorzunehmen und etwaiges Guthaben an den Mieter zurückzuzahlen. Wird die Zwangsverwaltung dagegen vor Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung beendet, ist der Verwalter zwar weder zur Abrechnung der Nebenkosten noch zur Auskehrung eines Guthabens an den Mieter verpflichtet, jedoch muss er nicht verbrauchte Nebenkostenvorauszahlungen (auch für den Zeitraum vor dem Zuschlag) an den Erwerber herausgeben, weil und soweit der Erwerber dem Mieter gegenüber nach Ende der Zwangsverwaltung zur Abrechnung und Auszahlung eines eventuellen Guthabens verpflichtet ist.

Kann er diese Pflicht schuldhaft nicht erfüllen, weil er die entsprechenden Einnahmen an die Gläubiger des Verfahrens ausgekehrt hat, ist er dem Erwerber als Beteiligtem im Zwangsverwaltungsverfahren zum Schadensersatz verpflichtet (§§ 154 S. 1, 9 ZVG).

Interview

„Jones Lang LaSalle
übernimmt Kemper's-
Unternehmensgruppe“



Werner Altenschmidt
Geschäftsführender Gesellschafter
Kemper's Consulting
GmbH Düsseldorf

... war die Schlagzeile am 28. Januar 2008, fünf Tage nach Bekanntgabe, dass die über vier Jahre währende Zusammenarbeit zwischen Cushman & Wakefield und dem deutschen Immobilienmakler zu einem Ende gekommen ist. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 1,85 Mrd. in 2007 gehört Kemper's zu den führenden Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland, mit Büros in 8 Großstädten. Thomas Ziegler sprach mit Werner Altenschmidt, Geschäftsführender Gesellschafter Consulting von Kemper's in Düsseldorf.

HKE: Herr Altenschmidt, 2007 war ein ziemlich betriebsames Jahr für die deutsche Immobilienwirtschaft. Wie war Ihr Start in das Jahr 2008?

WA: *Nach der gerade im zweiten Halbjahr 2007 etwas gesunkenen Nachfrage nach Immobilien ist im ersten Quartal wieder eine Beruhigung des Marktes festzustellen. Die Renditen für die meisten Marktsegmente sind stabil und das Angebot-Nachfrage-Verhältnis ist wieder ausgewogener. Dieses bringt wieder vermehrt Investoren ins Spiel, die sich aufgrund der gesunkenen Renditen zurückgehalten hatten oder anderweitig engagiert waren. Ein entsprechend gestiegenes Nachfrage-Interesse dieser Investoren bestätigt dieses.*

HKE: Welche Auswirkungen hatte die Finanzkrise auf die deutsche Immobilienwirtschaft?

WA: *Die durch die amerikanische Subprime-Krise ausgelöste Finanzkrise, die sich auch massiv auf den europäischen Markt ausgewirkt hat, hat dazu geführt, dass Finanzinvestoren mit geringen Eigenkapitalquoten sich weitgehend vom Markt verabschiedet haben und der klassische Immobilieninvestor wieder an Bedeutung gewinnt. Die Nachfrage-getriebenen Kaufpreiserhöhungen verlangsamten sich und bei einigen Marktsegmenten ist eine deutliche Trendwende erkennbar.*

HKE: Das heißt ...

WA: *der Markt stabilisiert sich. Eigenkapitalstarke Investoren gewinnen klar die Oberhand. Alle deutschen Investoren, die sich zu Beginn des Investmentbooms in Deutschland zurückhaltend zeigten und ihrem Anlagefokus entgegen den Trend auf das Ausland gerichtet halten, treten wieder verstärkt in Erscheinung. Offene Fonds kehren nach einer gesunden und optimierten Portfoliobereinigung auf den deutschen Markt zurück.*

Pensionskassen, Versicherungen und Spezialfonds werden wieder stärker am Markt operieren.

Ansatzweise wird auch die Nachfrage geschlossener Fonds wieder anziehen, wobei diese aufgrund der direkten Konkurrenz zu Bankanlageprodukten auf höhere Renditeerwartungen setzen.

HKE: Gibt es Bereiche des deutschen Immobilienmarkts, die in den letzten Jahren vernachlässigt wurden? Wo sehen Sie für die kommenden Jahre das höchste Wachstumspotential?

WA: *Für 2008 ist mit einem Erstarren der Immobilien-Entwickler und Investor-Developer zu rechnen, die auf die Auflösung größerer Immobilienpakete spekulieren. Auch die zunehmende Konzentration im Einzelhandel, Zusammenschlüsse von Unternehmen, Marktberreinigung in einigen Branchen bieten Spielraum für entsprechende Möglichkeiten.*

Bei kleineren und mittleren Volumina treten auch Privatinvestoren wieder verstärkt am Markt auf. Bei dieser Investorengruppe tragen natürlich auch die derzeitigen Börsenturbulenzen zu einem steigenden Interesse an Immobilieninvestments bei.

HKE: Ist es richtig, dass sich mit der Zunahme von Investitionen durch ausländische Investoren in Deutschland auch die Professionalität der deutschen Im-

mobilienvirtschaft erhöht hat? Was genau hat sich verändert?

WA: *Durch die ausländischen Investoren ist der Umgang mit Immobilien intensiver geworden. Während früher nur eine grobe Analyse der Immobilie vorgenommen wurde und sehr viel nach dem „Bauch-Gefühl“ agiert wurde, wird heute ein intensiver Due-Diligence-Prozess durchgeführt. Hierzu werden externe Fachleute hinzugezogen, die die kaufmännischen, rechtlichen und technischen Aspekte der Immobilie genau untersuchen und somit das bestmögliche Gesamtbild der Immobilie darstellen. Hierdurch erhält die Investmententscheidung mehr Sicherheit.*

HKE: Gibt es noch andere Veränderungen, die auf die ausländischen Investitionen zurückzuführen sind?

WA: *Durch das verstärkte Agieren ausländischer Investoren am deutschen Markt werden immer mehr internationale Standards bei der Einschätzung des Immobilienwertes berücksichtigt. Eine Discounted-Cash-Flow Analyse unter Berücksichtigung von IAS (International Accounting Standards) sowie den RICS Appraisal and Valuation Standards (Red Book) wird heute in vielen Fällen der deutschen Wertermittlungsverordnung vorgezogen. Die Betrachtung der Entwicklung einer Immobilie über einen bestimmten Zeitraum steht mehr im Fokus als eine Zeitpunktbetrachtung, die viele Aspekte nicht berücksichtigen kann.*

HKE: Und die Auswirkungen von Immobilienfinanzierungen durch ausländische Banken?

WA: *Ausländische Banken orientieren sich ausschließlich an internationalen Standards. Insofern stellen sie die gleichen Anforderungen an die Wertermittlung von Immobilien wie die ausländischen Investoren, zumal in vielen Fällen die ausländischen Investoren durch ausländische Banken Finanzierungen erhalten.*

HKE: Außerhalb Deutschlands haben in den letzten Monaten eine Reihe von Immobilienmärkten erhebliche Preiskorrekturen erfahren. Welche diesbezüglichen Entwicklungen haben Sie in Deutschland beobachtet? Welche Preisentwicklungen erwarten Sie in der unmittelbaren Zukunft für den deutschen Markt?

WA: *In Deutschland ist der vorübergehende Anstieg der Renditen, der im letzten Quartal 2007 zu beobachten war, vorerst gestoppt. Für Immobilien in erstklassigen 1a-Lagen sind seit Jahresbeginn keine gravierenden Preisreduzierungen festzustellen. Ähnlich verhält es sich bei Shopping-Centern. Bei Fachmärkten ist nach massiven Auf- und Abwärtsbewegungen eine Marktberuhigung auf mittlerem Niveau eingetreten. Auf der Käuferseite sind die Renditeanforderungen aufgrund der inzwischen erforderlichen höheren Eigenkapitalquoten leicht gestiegen. Zwei entscheidende Argumente sprechen unverändert für den Investmentstandort Deutschland. Zum Einen ist es der anhaltende Renditevorsprung im Vergleich zu den wichtigsten europäischen Nachbarländern, zum Anderen ist es eine deutlich größere Auswahl an Großstädten und damit geeigneten Objekten. Kein anderes Land in Europa weist eine ähnlich hohe Dezentralisierung auf wie Deutschland. Die Vielfalt an Metropolen und erstklassigen Mittelstädten ist einzigartig und auf dem Investmentmarkt für hochwertige Immobilien ein entscheidender Vorteil. Die derzeitige Marktsituation sorgt für eine Flucht in die Qualität. Hochwertige Einzelhandelsimmobilien in attraktiven Metropolen und Mittelstädten werden deshalb in 2008 zu den am stärksten nachgefragten Immobilienkategorien in Deutschland gehören.*

HKE: Herzlichen Glückwunsch! Kemper's wird Teil von Jones Lang LaSalle. Welche Bedeutung hat dieser Zusammenschluss für Kemper's?

WA: *Durch den Zusammenschluss gewinnen beide Partner. Kemper's wird Teil eines internationalen Verbundes, der im Zeichen der Globalisierung eine immer stärkere Bedeutung erfährt. Jones Lang LaSalle, bisher in allen anderen Marktsegmenten außer dem Einzelhandelssegment führend in Deutschland, positioniert sich mit der Übernahme des Einzelhandelsmarktführers Kemper's jetzt auch in diesem Marktsegment. Es ergibt sich somit eine ideale Synergie für beide Unternehmen.*

HKE: Herr Altenschmidt, vielen Dank für das Gespräch.

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 31. März 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.