

ANZEIGE



Immobilien-anwälte

Wer sie sind.
Was sie leisten.
Was sie kosten.

Jetzt
scannen
und
lesen



www.iz.de/immobilienanwaelte

Das erwartet Sie im interaktiven eMagazin

- › Globale Immobilien-geschäfte rechtssicher gestalten
- › Strengere Regeln bei der Geldwäscheprävention
- › Mit der Insolvenzampel Krisen einschätzen



Marktübersicht

- › 179 Kanzleien mit Immobilienexpertise im Kurzporträt
- › Mit der praktischen Suchfunktion finden Sie die wichtigsten deutschen Immobilien-jurist:innen.

Maklervertrag ist nur schriftlich wirksam

Maklerrecht. Immobilienmaklerverträge, die dem Textformerfordernis gemäß § 656a BGB unterliegen, können nicht durch lediglich konkludente Willenserklärungen wirksam geschlossen werden.

OLG Celle, Urteil vom 2. Oktober 2025, Az. 11 U 23/25 (n.rkr., BGH, Az. I ZR 202/25)

Rechtsanwalt
Carsten Küttner
von WIR BNS



Quelle: WIR BNS

DER FALL

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Rückzahlung eines Maklerlohns in Anspruch. Die Beklagte hat für den Kläger maklertypische Tätigkeiten für ein Hausgrundstück vorgenommen. Nachdem die Beklagte einen Kaufinteressenten gefunden hatte und dies mit Hinweis auf ihr Provisionsverlangen mitteilte, bat der Kläger

um die Organisation eines Notartermins zum Zwecke der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags. Streitig ist, ob auf Grundlage dieser „Korrespondenz“ ein wirksamer (Verkäufer-)Maklervertrag als Rechtsgrund für das „Behaltendürfen des Lohns“ geschlossen worden ist.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des OLG muss der Maklerlohn zurückgezahlt werden. Ein Immobilienmaklervertrag, der sich auf ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung bezieht, könne zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die nach § 656a BGB nunmehr vorgeschriebene Textform nicht mehr durch konkludente Willenserklärungen geschlossen werden, sondern bedürfe eines in Textform erklärten ausdrücklichen Angebots

sowie einer in gleicher Form erklärten Annahme. Der Gesetzgeber würde durch die Vorgabe von Formvorschriften für bestimmte Willenserklärungen ausschließlich an die Schriftsprache als äußerlich erkennbaren Erklärungstatbestand anknüpfen und zur Wirksamkeit der Willenserklärung die Niederlegung dieses äußeren Tatbestands in einer bestimmten Form verlangen.

WAS IST ZU TUN?

Das OLG weicht ab von der wohl überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur. Für die Annahme eines Angebots auf Abschluss eines Maklervertrags reicht es nach herrschender Meinung aus, wenn der Annehmende vor oder nach Abgabe seiner Erklärung in der Form des § 656a BGB Maklerdienste entgegennimmt und dabei aufgrund eines ausdrücklichen und unmissverständlichen Provisionsverlangens weiß oder wissen muss, dass der Makler von ihm bei Abschluss des Kaufvertrags eine Vergütung verlangen wird. Eine nach § 656a BGB formwirksame konkludente Willenserklärung auf Abschluss eines Maklerver-

trags wird z. B. darin gesehen, dass sich ein Interessent per E-Mail auf ein Inserat des Maklers, in dem unzweideutig auf das Lohnverlangen hingewiesen wird, meldet und um einen Besichtigungstermin bittet. Diese Rechtsauffassung berücksichtigt, dass der konkludente Vertragsschluss in der Praxis noch immer häufig ist. Daher bleibt zu hoffen, dass sie vom BGH bestätigt wird. Bis dahin ist, um Provisionsansprüche sicher durchzusetzen, eine ausdrückliche Vereinbarung in Textform zumindest mit dem Käufer zu empfehlen, die klarstellt, dass der Makler auch für diesen provisionspflichtig tätig wird. (redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)

Nicht jede Ausgliederung profitiert vom Konzernprivileg

Grunderwerbsteuerrecht. Bei der Ausgliederung zur Aufnahme auf einen bestehenden Rechtsträger muss die fünfjährige Vorbehaltsfrist des § 6a Satz 4 GrEStG eingehalten werden; bei der Ausgliederung zur Neugründung nicht.

BFH, Urteil vom 21. Mai 2025, Az. II R 31/22

Rechtsanwalt und
Steuerberater
Rolf G. Krauß
von Kucera



Quelle: Kucera, Urheberin: Diana Ninov

DER FALL

Die Klägerin ist eine GmbH, die im März gegründet und im April 2015 in das Handelsregister eingetragen wurde. Im November 2015 übertrug deren alleinige Gesellschafterin ein Grundstück im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme auf eine andere Gesellschaft (§ 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG). Das Finanzamt setzte im Juni 2018 Grunderwerbsteuer dafür fest. Hiergegen klagte die GmbH mit der Begrün-

dung, der Vorgang sei wegen Übertragung innerhalb einer Gesellschaftsgruppe von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 6a GrEStG). Das Finanzgericht gab allerdings dem Finanzamt Recht. Denn die Steuerbefreiung setze insbesondere voraus, dass bei Ausgliederung die Beteiligung der Gesellschafterin an der GmbH schon fünf Jahre ununterbrochen bestanden habe, und dies sei hier ersichtlich nicht der Fall.

DIE FOLGEN

Vor dem BFH wandte die Klägerin ein, das Gesetz sei hier nach Sinn und Zweck einschränkend auszulegen. So habe der BFH entschieden, dass bei einer Ausgliederung zur Neugründung § 6a GrEStG erfüllt sei, wenn die Beteiligung seit der Gründung ununterbrochen bestanden hat. Dies gelte auch, wenn die Gründung noch nicht vor fünf Jahren erfolgt sei. Dies müsse aus

Gleichbehandlungsgründen vorliegend ebenso Anwendung finden. Eine unterschiedliche Behandlung sei nicht zu rechtfertigen und verfassungswidrig. Der BFH wies die Revision zurück. Seiner Ansicht nach ist bei § 6a GrEStG sehr wohl zwischen dem Fall der Ausgliederung zur Aufnahme und dem Fall der Neugründung zu unterscheiden.

WAS IST ZU TUN?

§ 6a GrEStG, auch als Konzernprivileg bezeichnet, befreit Übertragungen von Grundstücken bei Umstrukturierungen zwischen herrschenden und abhängigen Gesellschaften von der Grunderwerbsteuer. Um dies in Anspruch zu nehmen, müssen wechselseitig Beteiligungen von mindestens 95% ununterbrochen fünf Jahre vor der Übertragung und fünf Jahre nach der Übertragung bestehen. Diese Fristen sind dabei nur einzuhalten, wenn dies vor dem Hintergrund der Umstrukturierung möglich ist. Daher muss bei allen Arten der Neugründung die Beteiligung nur ab Entstehung gehalten werden.

Besteht die aufnehmende Gesellschaft bei Übertragung schon – und wenn nur für einige Stunden oder Tage –, so finden die fünf Jahre Anwendung; § 6a GrEStG greift nicht. Dieser Unterschied rechtfertigt auch verfassungsrechtlich eine andere Behandlung. Soll § 6a GrEStG angewendet werden, ist also Sorgfalt geboten. Es muss hier immer der Weg über die Neugründung gewählt werden. Aufgrund von ggf. erforderlichen Unternehmensbewertungen ist dieser Weg gesellschaftsrechtlich beschwerlich, dafür winkt aber die Verschonung von der Grunderwerbsteuer. (redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)

Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind konkret zu begründen

Mietrecht. Vermieter müssen ihre Kündigung durch Angabe von Kern Tatsachen begründen; Leerformeln, Floskeln oder bloße Schlagworte genügen insoweit nicht. Ansonsten ist die Kündigung unwirksam und nicht durchsetzbar.

LG Heilbronn, Urteil vom 30. Oktober 2025, Az. I 3 S 12/25

Rechtsanwalt
Michael Göger
von Leinemann



Quelle: Leinemann

DER FALL

Ein Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs, weil er das Haus für sich selbst benötigte. Zur Begründung führte er aus: „Ich selbst werde nach Ihrem Auszug und Abschluss der nötigen Renovierungsarbeiten das Wohnhaus beziehen. Aufgrund der räumlichen Trennung von meiner

Frau und meiner jetzigen Wohnsituation und meines Alters ist die Kündigung unumgänglich.“ Das AG Heilbronn verurteilte die Mieter zur Räumung und Herausgabe. Die Mieter legten Berufung ein und machten geltend, die Kündigung genüge nicht den formellen Anforderungen.

DIE FOLGEN

Das LG Heilbronn wies die Räumungsklage ab, weil die Kündigung aus formellen Gründen unwirksam sei. Das Gesetz fordere, dass die Gründe für ein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben angegeben werden. Zweck sei es, den Mieter frühzeitig in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Rechte zu veranlassen. Hierfür sei es erforderlich, dass der Kündigungsgrund durch Angabe von Tatsachen so ausführlich bezeichnet wird, dass er identifiziert und von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Die

Begründung des Vermieters genüge diesen Anforderungen nicht, da sie sich in Leerformeln und Floskeln erschöpfe. Konkrete Kern Tatsachen, aus denen sich der Eigenbedarf ergebe, seien nicht mitgeteilt worden. Denn warum die Wohnsituation, das Alter oder die räumliche Trennung die Kündigung unumgänglich machten, erschließe sich nicht. Einer Auseinandersetzung mit der Frage, ob der Vermieter tatsächlich Eigenbedarf habe, bedürfe es deshalb nicht mehr.

WAS IST ZU TUN?

Auch wenn ein Eigenbedarf objektiv vorliegt und gerichtlich nachweisbar ist, kann eine Kündigung daran scheitern, dass sie nicht korrekt formuliert oder nicht mit den erforderlichen Angaben versehen ist. Zwar besteht in der Rechtsprechung Einigkeit darüber, dass die formellen Anforderungen an eine Kündigung nicht zu hoch sein dürfen. Das Problem liegt jedoch darin, dass es letztlich auf eine Wertung der Interessen durchs Gericht hinausläuft, was zu unvorhersehbaren und schwer einschätzbaren Ergebnissen

führen kann. Dieser Fall bietet eine gute Grundlage für eine Selbstprognose: Hätte die vorgenannte Kündigung einem selbst genügt? Angesichts der schwerwiegenden Folgen einer unwirksamen Kündigung, wenn durch diese die Nutzung des eigenen Wohnraums entgeht oder stark verzögert wird, ist in den meisten Fällen eine laienhafte Bewertung der formalen Anforderungen riskant. Vermieter sollten sich bei Eigenbedarfskündigungen beraten lassen. (redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)

Gleichwertigkeit mit Leitfabrikat muss dokumentiert werden

Vergaberecht. Eine fehlende Dokumentation zur Gleichwertigkeit angebotener Produkte, die vom vorgegebenen Leitfabrikat abweichen, kann im Nachprüfungsverfahren nicht nachgeholt werden.

VK Bund, Beschluss vom 7. August 2025, Az. VK 2-59/25

Rechtsanwalt
Dr. Frank Roth
DLA Piper



Quelle: DLA Piper

DER FALL

Eine IHK vergab mit Bundesmitteln subventionierte Bauleistungen: Einbau von Türen und Fenstern, Durchführung von Verglasungs- sowie Fassadenarbeiten für Gebäude für Ausbildungseinrichtungen bzw. Schulen. Nach Angebotsabgabe rügte ein unterlegener Bieter, dass das Ange-

bot des besten Bieters nicht den technischen Anforderungen entspreche und die Gleichwertigkeit der Produkte mit dem vorgegebenen Leitfabrikat nicht ausreichend geprüft und dokumentiert sei. Die IHK wies die Rüge zurück, woraufhin der Bieter einen Nachprüfungsantrag stellte.

DIE FOLGEN

Der Antrag hatte Erfolg. Die IHK ist zwar mangels Staatsnähe kein öffentlicher Auftraggeber (§ 99 Nr. 2 GWB), da sie nicht von Stellen nach § 99 Nr. 1 oder 3 GWB überwiegend finanziert wird. Die Statthaftigkeit des Nachprüfungsantrags folgte gemäß § 99 Nr. 4 GWB daraus, dass die Baumaßnahme überwiegend aus Bundesmitteln finanziert wurde und der Zweck der Maßnahme dem öffentlichen Bildungsauftrag zuzuordnen war. Die Rüge war nicht nach § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB verfristet. Zwar hatte der Bieter, der dann für den Zuschlag vorgesehen war, ausweislich des Submissionstermins den niedrigsten Preis geboten. Ob sich aber das Angebot mit dem niedrigsten Preis auf Basis der Vergabeunterlagen auch als zuschlagsfähig qualifizieren würde, stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Die

Rügefrist setzte daher erst mit dem Informationsschreiben ein (§ 134 Abs. 1 Satz 1 GWB). Die IHK hätte die erforderliche Gleichwertigkeit der angebotenen Produkte mit dem vorgegebenen Leitfabrikat in den Unterlagen festhalten müssen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 VgV). Die Vergabekammer befand, dass sie dies nicht ausreichend getan und die Prüfung der Gleichwertigkeit der vom preisgünstigsten Bieter angebotenen Produkte mit dem Leitfabrikat nicht ausreichend dokumentiert hatte. Ob das Leistungsverzeichnis teilweise unzulässige versteckte Produktvorgaben enthielt, konnte dahinstehen, weil kein Bieter diese Vorgaben gerügt hatte. Der sich hierzu ausschweigende Vergabevermerk entfaltet negative Beweiskraft. Die nachträgliche Vorlage einer Dokumentation im Verfahren war unbeachtlich.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung verdeutlicht, an die Bieter gerichtet, dass sie sich nicht ohne weiteres über die Vorgabe von Leitfabrikaten hinwegsetzen können, sondern einer hiervon abweichenden Angebotserstellung gegebenenfalls erst durch eine Rüge den Weg bereiten müssen. An die öffent-

lichen Auftraggeber gerichtet erinnert der Beschluss daran, dass die Vorgabe „oder gleichwertig“ im Leistungsverzeichnis mehr an Dokumentation erfordert, wenn ein Angebot beauftragt werden soll, das nicht auf das Leitfabrikat setzt. (redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)