

**Rechtsprechung
Immobilienrecht**

BGH: Vorkaufsrecht des Mieters und Kündigungsbeschränkung jetzt auch bei Realteilung von Grundstücken

1. Ausgangspunkt

Gemäß 577 BGB haben Mieter von Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, ein Vorkaufsrecht, wenn die vermieteten Räume an einen Dritten verkauft werden (es sei denn, der Käufer ist Familien- oder Haushaltsangehöriger des Verkäufers). Darüber hinaus gilt in diesen Fällen die Kündigungsbeschränkung des § 577 a BGB (Ausschluss der ordentlichen Kündigung für bis zu zehn Jahre, gerechnet ab Veräußerung).

2. Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 28.05.2008 (Az. VIII ZR 126/07) diese Position von Mietern gestärkt. Er entschied, dass nicht nur Mieter von Wohnungen bei der Umwandlung in Wohnungseigentum ein Vorkaufsrecht haben und gleichzeitig Kündigungsschutz genießen. Auch bei Realteilungen von Grundstücken sollen zugunsten der Wohnraummieter das Vorkaufsrecht und der Kündigungsschutz gelten.

In dem konkreten Fall klagte die Mieterin eines Reihenhauses, das in einer Berliner Reihenhaussiedlung auf einem Gesamtgrundstück liegt. Das Gesamtgrundstück sollte von der Vermieterin real in Einzelgrundstücke geteilt werden, welche die Vermieterin verkaufen wollte. Die Mieterin machte gerichtlich geltend, dass sie in diesem Fall ein Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz gegenüber dem Käufer habe, so wie es das Gesetz für Wohnungsmieter bei Aufteilung vorsieht. Der BGH bestätigte diese Rechtsauffassung und stellte klar, dass die Mieterin des Reihenhauses zum Vorkauf berechtigt sei und Kündigungsschutz genieße. Die den Mieter bei der Umwandlung in Wohnungseigentum schützenden Vorschriften seien entsprechend auf die Realteilung anzuwenden, da die Interessenlage in beiden Fällen vergleichbar sei. In beiden Fällen stehe dem Mieter nach dem Verkauf ein neuer Vermieter gegenüber. Auch der Mieter eines Reihenhauses müsse eine mögliche Eigenbedarfskündigung des Käufers fürchten und habe kein geringeres Interesse an der Ausübung eines Vorkaufsrechtes als ein Wohnungsmieter.

3. Fazit

Die Auswirkungen des Urteils lassen sich nicht nur auf Reihenhäuser beschränken. Vielmehr wird diese Rechtsprechung künftig generell vor Grundstücksteilungen jeder Art, bei denen Wohnraum tangiert wird, zu beachten sein. Gleiches gilt für damit im Zusammenhang stehende Verkäufe und Kündigungen.

Christoph Hamm / Dr. Jan Dittmann

Europäische Kommission: Vergaberecht

Kauf von kommunalen Grundstücken: Europäische Kommission stellt sich gegen die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf!

Mit Beschluss vom 06.06.2008 hat die Europäische Kommission (IP/08/867) ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland eingestellt, da nach Ansicht der Kommission der vorgelegte Grundstückskaufvertrag weder als öffentliche Baukonzession noch als öffentlicher Bauauftrag angesehen werden könne. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Die Stadt Flensburg hatte einem privaten Bauträger ein Grundstück verkauft. Der Kaufvertrag enthielt – abgesehen von einer einfachen Absichtserklärung des Investors – keine verbindliche Verpflichtung des Investors zur Errichtung des geplanten Gebäudes; der Stadt Flensburg war jedoch das Rückkaufrecht für den Fall der Nichterrichtung des Gebäudes eingeräumt worden.

Die Europäische Kommission hat entschieden, dass in dieser Fallkonstellation kein öffentlicher Bauauftrag und keine öffentliche Baukonzession vorliegt, da der Vertrag keine Verpflichtung zur Errichtung des Gebäudes enthielt. Das Recht der Stadt Flensburg, das Grundstück zurückzuerwerben, falls das Gebäude nicht errichtet wird, reicht nach Ansicht der Kommission nicht aus, um eine Verpflichtung zur Errichtung des Gebäudes zu begründen.

Mit dieser Entscheidung stellt sich die Kommission gegen einen Teil der Argumentation der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf. Es ist mit Spannung abzuwarten, wie die deutschen Gerichte auf diese Entscheidung der Europäischen Kommission reagieren. Weitere Auswege aus der Ausschreibungsfalle sind somit – von der Europäischen Kommission selbst – aufgezeigt.

Christian Weinheimer/ Dr. Jan Dittmann

Rechtsprechung Vergaberecht

„Tariftreue-Regelung“ ist unzulässig!

Seit längerer Zeit wird diskutiert, ob sogenannte „Tariftreue-Regelungen“ in einzelnen Vergabegesetzen der Länder, so zum Beispiel in Berlin und Niedersachsen, verfassungsrechtlich und europarechtlich zulässig sind. Nachdem bereits das Bundesverfassungsgericht im Jahre 2006 diese Regelungen für verfassungsgemäß erklärt hatte, hat nunmehr der EuGH aktuell derartige Regelungen als europarechtswidrig eingestuft.

1. Ausgangspunkt

Dem Bundesverfassungsgericht war durch Vorlagebeschluss des BGH die Frage vorgelegt worden, ob § 1 des Berliner Vergabegesetzes, nach dem die Vergabe öffentlicher Aufträge von sogenannten Tariftreueerklärungen abhängig gemacht werden kann, mit dem Grundgesetz und dem übrigen Bundesrecht vereinbar sei. Mit Beschluss vom 11. Juli 2006 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden. Die Regelung falle unter die sog. konkurrierende Gesetzgebung. § 97 Abs. 4, 2. Halbsatz GWB sei zu entnehmen, dass aus Sicht des Bundesgesetzgebers grundsätzlich die Möglichkeit gegeben sein soll, dass der Landesgesetzgeber Auswahlkriterien festlege. Materiellrechtlich führt das Gericht aus, durch die Tariftreueverpflichtung werde kein faktischer Zwang der tarifvertragsschließenden Koalition beizutreten, ausgeübt. Zwar werde der Schutzbereich von Art.12 Abs. 1 GG (Berufsfreiheit) berührt, jedoch ist dies verfassungsrechtlich durch die verfolgten legitimen Ziele gerechtfertigt. Beide Unternehmen sollten im Wettbewerb nicht diskriminiert werden, weil sie zur Vergütung nach Tarif verpflichtet sind. Dies diene der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und der Sicherung sozialer Standards, was Verfassungsrang besitze. Bei dieser Einschätzung verfüge zudem der Gesetzgeber über einen Beurteilungsspielraum. Gleichwirksame und weniger belastenden Regelungen seien nicht erkennbar.

Anders jedoch der EuGH im Hinblick auf das Europarecht (EuGH, Az.: C 346/06, Entscheidung vom 3. April 2008).

Diesmal ging es um das Landesvergabegesetz Niedersachsen. Auch nach diesem Gesetz sollen öffentliche Aufträge lediglich an Unternehmen vergeben werden, die sich mit einer Tariftreueerklärung verpflichtet haben, den Arbeitnehmern mindestens das tarifvertragliche Entgelt zu bezahlen und diese wiederum sollten ihren Nachunternehmer in gleicher Weise verpflichten. Nach Auffassung des EuGH ist die Bestimmung nicht mit der Gemeinschaftsrichtlinie über die Entsendung von Arbeitnehmern vereinbar. Der Lohnsatz nach dem Baugewerbetarifvertrag sei nicht nach einer Modalität festgelegt worden wie in der Gemeinschaftsrichtlinie über die Entsendung von Arbeitnehmern vorgesehen. Der Tarifvertrag sei nicht für allgemein verbindlich erklärt worden und erstrecke sich nur auf einen Teil der Bautätigkeit, denn die Rechtsvorschriften seien nur auf die Vergabe öffentlicher Aufträge anwendbar und nicht im privaten Sektor. Somit entsprächen diese landesrechtlichen Vorschriften nicht den Bestimmungen der Gemeinschaftsrichtlinie, nach denen unter bestimmten Voraussetzungen Mindestlöhne vorgeschrieben werden könnten. Die sich hieraus ergebende Beschränkung des freien Dienstleistungsverkehrs, die sich eben aus der Verpflichtung zur Zahlung des tarifvertraglich vorgesehenen Entgelts ergibt, ist nicht durch den Schutzzweck (Schutz der Arbeitnehmer) gerechtfertigt. Es sei nämlich nicht ersichtlich, dass ein Arbeitnehmer, der im Bausektor tätig sei, nur bei Beschäftigung im Rahmen eines öffentlichen Auftrages eines Schutzes bedürfe und nicht im Rahmen eines privaten Auftrages.

2. Fazit

Damit ist nun vom EuGH für Auftragsvergaben oberhalb der Schwellenwerte entschieden worden, dass entsprechende Landesvergabegesetze, die zwingend eine Tariftreueerklärung vorsehen, europarechtswidrig sind.

Interessant ist auch, in welchem Kontext es zu dieser Entscheidung des EuGH kam: Es ging um die vorgeschriebene und vereinbarte Sanktion eines Verstoßes gegen die Verpflichtung, den Mindesttariflohn zu bezahlen. Es war eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 %, bei mehreren Verstößen von 10 % des Auftragswertes zu vereinbaren. Der Auftragnehmer setzte ein polnisches Unternehmen als Nachunternehmer ein, das seine Arbeitnehmer nur mit 46,57 % des Mindestlohns bezahlte. Das Unternehmen ist mittlerweile in Insolvenz gefallen. Der Insolvenzverwalter verteidigte sich gegen das Vertragsstrafeverlangen damit, dass das Niedersächsische Landesvergabegesetz gegen Europarecht verstoße. Das OLG legte dem EuGH die Frage vor.

Dr. Jörg Pamperien

Praxishinweis
Russisches Vergaberecht**Änderungen im russischen Vergaberecht**

Bereits Mitte des letzten Jahres hat die Staatsduma (Parlament) der Russischen Föderation die vierte Novelle des föderalen Gesetzes „Über die Auftragsvergabe für Warenlieferungen, Werklieferungen und Erbringung von Dienstleistungen für den staatlichen und kommunalen Bedarf“ („Vergabegesetz“) verabschiedet. Das Vergabegesetz novelliert das russische Vergaberecht insgesamt. Im Hinblick auf die Olympiade 2014 in Sotschi (ca. 5,6 Mrd. EUR Investitionen, der Großteil wird öffentlich ausgeschrieben) sind immer mehr (ausländische) Investoren gehalten, sich mit dem russischen Vergaberecht zu beschäftigen.

1. Anwendungsbereich des Vergabegesetzes

Das bisherige russische Vergaberecht und die Vergabe öffentlicher Aufträge galten in Russland in der Vergangenheit als undurchsichtig und uneffektiv. Sie ließen Raum für Korruption und Vetternwirtschaft. Zudem war das russische Vergaberecht in mehreren Spezialgesetzen uneinheitlich geregelt. Vor diesem Hintergrund war es das Ziel des Gesetzgebers, eine einheitliche normative Basis auf föderaler Ebene zu schaffen, die für sämtliche öffentliche Vergabeverfahren in Russland gleichermaßen gilt. Auch sollen kleine und mittelständische Unternehmen gefördert werden. Das Vergabegesetz regelt die Vergabe von Aufträgen für Waren- und Werklieferungen sowie die Erbringung von Dienstleistungen.

2. Das Vergabeverfahren

Zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens sind die staatlichen Auftraggeber berechtigt, sogenannte „Spezialorganisationen“ einzuschalten. Dies sind juristische Personen, die die Vergabe in technischer und logistischer Hinsicht koordinieren und durchführen. Hierdurch soll ein größerer Teilnehmerkreis angesprochen werden. Das Vergabegesetz unterscheidet zwischen der Vergabe durch öffentliche Ausschreibung und Versteigerungen (auch in elektronischer Form) sowie der Vergabe ohne Ausschreibung. Die öffentliche Ausschreibung ist der Regelfall.

Eine Ausschreibung findet grundsätzlich in folgenden Schritten statt:

- Öffentliche Bekanntmachung;
- Einreichung der Angebote durch die Bieter innerhalb von 30 Tagen (20 Tagen bei einer Versteigerung) nach der öffentlichen Bekanntmachung;
- Öffnung der Angebotsumschläge frühestens nach Ablauf von 30 Tagen (20 Tagen bei einer Versteigerung) ab der öffentlichen Bekanntmachung;
- Prüfung der Angebote anhand der Zulassungskriterien innerhalb von 20 Tagen (10 Tagen bei einer Versteigerung);

- Bewertung der Angebote, Auswahl und Zuschlag innerhalb von 10 Tagen (1 Tag bei einer Versteigerung) durch eine hierfür speziell gebildete Vergabekommission;
- Veröffentlichung der Ausschreibungsergebnisse und
- Abschluss eines staatlichen Vertrages innerhalb von 10 Tagen nach Veröffentlichung der Ausschreibungsergebnisse.

3. **Keine Besonderheiten für ausländische Unternehmen**

Für ausländische Unternehmen bestehen grundsätzlich keine Besonderheiten. Nach alter Rechtslage war eine Teilnahme ausländischer Unternehmen an Vergabeverfahren nur dann zulässig, wenn entsprechende Waren, Werke und Dienstleistungen in Russland nicht vorhanden oder unverhältnismäßig teuer waren. Die russische Regierung bleibt aber zum Schutz der russischen Wirtschaft ermächtigt, Verbote und Einschränkungen bei der Vergabe an ausländische Unternehmen vorzunehmen.

4. **Änderungen durch die vierte Gesetzesnovelle**

Die Änderungen betreffen die Bildung der Auswahlkommissionen, den Umfang der Kontrollbefugnisse, die Haftung von Amtsträgern etc. Künftig ist es untersagt, mit dem Gewinner einer Ausschreibung einen Vertrag zu schließen, wenn dieser z.B. Steuerschulden von mehr als 25 % des Bilanzwertes hat. Es wird ein landesweites Internetportal für öffentliche Ausschreibungen geschaffen. Auch die bisher obligatorische Veröffentlichung von Informationen zu öffentlichen Ausschreibungen auf föderaler Ebene im offiziellen Printmedium entfällt.

5. **Fazit**

Das russische Vergaberecht befindet sich trotz des neuen Vergabegesetzes weiterhin im Fluss. Erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist es, die öffentliche Auftragsvergabe transparenter und effektiver zu gestalten. Dieser ständige Anpassungsdruck der vergaberechtlichen Regelungen wird insbesondere auch vor dem Hintergrund des angestrebten Beitritts Russlands zur WTO weiterhin bestehen bleiben.

Thomas Fischer

Über diesen Newsletter

Die Autoren dieser Ausgabe sind in der Praxisgruppe Real Estate & Investments unserer Kanzlei tätig.

Mit unserem Newsletter möchten wir unsere Mandanten und interessierte Dritte über aktuelle Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur informieren. Sollten Sie an diesen Informationen nicht interessiert sein, bitten wir Sie, uns dies per E-Mail mitzuteilen.

Sofern Sie zu bestimmten Themen oder zum Newsletter insgesamt Fragen oder Anregungen haben, können Sie sich jederzeit gerne an die Ihnen bekannten Ansprechpartner wenden. Gerne greifen wir auch Ihre Ideen für künftige Beiträge oder weitere Empfänger des Newsletters auf. Bitte wenden Sie sich an: Christian.Weinheimer@heussen-law.de (Büro München) oder Karsten.Kuehne@heussen-law.de (Büro Berlin).

Weitere Informationen

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>

Herausgeber

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB: 46524

Geschäftsführung:

RA Dr. Christof Schmidt

Verantwortlich i.S.d. MDStV und des Presserechts:

Dr. Jan Dittmann
Büro München:
Brienner Straße 9 / Amiraplatz
80333 München
Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0
Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200

Dr. Ulrich Keunecke
Büro Berlin:
Lise-Meitner-Straße 1
10589 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 7009 49-10
Telefax: + 49 (0) 30 7009 49-89

Haftungsausschluss

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.