



# JurEstate.de

**Juristisches Projektmanagement**

**Immobilienrecht, -wirtschaft u. -politik  
aktuell-praxisrelevant-kritisch**

*Ausgabe November/Dezember 2004*

---

---

## *News in eigener Sache*

**Das Beste zuallererst:**

***JurEstate ist wieder online: Neue Besetzung, besseres Profil und konsequentere Dienstleistungsorientierung.***

**Schlagen Sie also nach: [www.jurestate.de](http://www.jurestate.de) und lernen Sie uns kennen.**

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch.**

**So soll auch unser Newsletter sein:**

**Informativ, locker, kritisch, kämpferisch und mit einem Schmunzeln versehen.**

### **„Immoforum“ am im Hamburger Businessclub voller Erfolg**

Vor vollbesetztem Auditorium richtete JurEstate in Kooperation mit Partnern aus Development, Wirtschaft und Steuern am 21.10.2004 ein Expertenforum unter der Schlagzeile: „Sind Immoinvests zukünftig top oder flop?“ aus. Den interessierten Privatinvestoren und Mittelständlern wurde fundierter Einblick in die Marktlage, Zukunftstrends, Nachfragepotentiale und Risiken und deren Bewältigung gegeben. Die Zuschauer dankten für die profunde Rüstzeugvermittlung. Die Experten zogen ihr Resümee:

**„Der Markt ist besser als der Ruf“ – „Der Wohnungsmarkt bietet besonders in Hamburg und Berlin/ West beste Rendite- und Wertzuwachschanzen.“ – „Ohne profunde due dillgence bei Ankauf und aktives Immobilienmanagement ist nachhaltige Rendite nicht erzielbar“.**

Für das kommende Jahr ist eine Wiederholung geplant.

***Es werden jetzt schon Voranmeldungen angenommen, übrigens auch für Ihren Kundenstamm, der anlageinteressiert, aber unschlüssig ist. Aber: Immoforum ist eine Informations-, keine Verkaufsveranstaltung.***

---

## Aus dem Nachrichten- Ticker ...

### Warnhinweis in Koop mit „Pro Honore e.V.“: Kreditbetrüger am Werk

Landauf und landab marodieren Kreditjäger als Glückbringer das Land. An Basel II vorbei versprechen sie ohne üblichen Bankformalitäten Kredit zu sensationell günstigen Zinsen.

Sog. Zinsdifferenzgeschäfte sollen es möglich machen. In einer Art Fonds werden EK und Vorauszinsen eingesammelt, die aus denen sich dann eine Großbank refinanzieren soll.

**Alles Schwindel-** so ein spektakulärer Fall deutschlandweit. Geschädigte: mehr als 50. Schaden: rd. 10 Mio. €. JurEstate vertritt einige Opfer, die Beträge zwischen 60 und 230.000,- € vorausgezahlt haben. Das Geld ist futsch, das Anderkonto- verwaltet von einer Jung- Anwältin leer geräumt. Diese sitzt wie drei andere Drahtzieher in U-Haft. Auch Unternehmen der Immobranche gehören zu den Geschädigten.

#### **Praktikertipp:**

*Wirtschaftsauskünfte zur Bonität der Anbieter ist A+O, Globalzusage der finanzierenden Bank im Original einsehen und prüfen, keine Vorauszahlungen, Zahlungen nur Zug-um-Zug auf das vom eigenen Anwalt treuhänderisch verwaltete Konto zahlen.*

---

## ImmoRecht allgemein

### Achtung: Kurze Verjährung nicht verschlafen

Der 31.12.2004 ist ein denkwürdiges Datum- denn die Segnungen der neuen Verjährungsregelungen können ein böses Erwachen am Neujahrstag bringen.

Statt der geruhsamen 30jährigen tritt die kurze 3jährige in Kraft.

**Also: Alle Forderungen aus der Zeit vor dem 01.10.2002 sind der Verjährung geweiht.** Betroffen davon sind Ansprüche auf Kauf-Lieferung, Darlehensrückzahlung, Bereicherung zB. . Unternehmen der Bauwirtschaft müssen bei ihren Bürgschafts-ansprüchen gegen Sub- Unternehmer aufpassen. Nicht die fünfjährige Regelverjährung aus Gewährleistung greift, sondern ebenfalls die kurze.

#### **Praktikertipp:**

*Ansprüche schnell noch vor Ultimo durch Mahnbescheid sichern.*

### Haftungsfalle bei GbR- Konstruktionen: Altschulden

**Oft übersehen: Neugesellschafter einer GbR haften Altgläubigern !**

Das ist die Konsequenz der rechtlichen Verselbständigung der beliebten GbR im Rechtsverkehr- dank der umstrittenen BGH- Rechtsprechung.

Eine Hintertür bleibt: der Stichtag 07.04.03. Denn an dem Tag hat der BGH die bisherige Entscheidungspraxis auf den Kopf gestellt.

#### **Praktikertipp:**

*Neugesellschafter sollte umso sorgfältiger bei Eintritt den Altschuldenstatus prüfen und sich persönlich von den übrigen Gesellschaftern freihalten lassen, damit die Schuldenfalle nicht zuschnappt. Sonstige Kunstgriffe weiß JurEstate, fragen Sie uns.*

### Gefährliche Gefälligkeitsgutachten

**Wertgutachter müssen auch für Anlegerschäden einstehen**, so der BGH in seiner Leitentscheidung v. 20.04.04, wenn die Verwendung der Immobilienbewertung gegenüber Banken und Anlegern ersichtlich war.

*Kommentar von JurEstate::*

*Recht so, meint Jurestate, denn diese tragen erheblich Mitschuld am Schrottimmobilien- Skandal Deutschland/Ost in der Nachwendezeit.*

---

## Wohnraummietrecht

### Mietvertragsgestaltung bei Wohnraum

Der formularmäßige beiderseitige **Ausschluss des Kündigungsrechtes für die ersten zwei Jahre ist wirksam**, so BGH im Urteil vom 30.06.04.

*Kommentar von JurEstate: Endlich ein Lichtblick an der Vermieterfront, die durch die Mietrechtsreform zu Gunsten des Mieters verschoben ist. Denn gerade bei Mieterwechsel müssen Vermieter erhebliche Instandsetzungskosten aufbringen. Bei heutiger Tendenz zum Mieter-hopping wird das zu einem Fass ohne Boden.*

### Einmalzahlung der Kautions: auch in Ordnung

Ein typischer Fall hat den BGH beschäftigt. Der Mieter hat die Kautions in voller Höhe einmalig gezahlt. Nach Mietende versagt er dem Vermieter die Verrechnung der Kautions mit Mietrückständen, weil die Kautionsabrede unwirksam sei.

Irrtum- so der BGH. **Es bleibt bei der Inanspruchnahme der gestellten Kautions, die rechtens gefordert und geleistet bleibt.**

*Kommentar von JurEstate:*

*Endlich scheinen die Purpurroben zu verstehen, dass seit der BVerG- Entscheidung vor Jahren („Miete ist eigentumsähnlich“) ein Schiefelage zu Ungunsten der Mieter entstanden ist und beginnen nun zaghafte Korrekturen.*

### Oft vergessen: Räumungstitel auch gegen den Ehegatten

Und wieder wurde der BGH mit einem alten Hut konfrontiert: Ist nur ein Ehegatte Mietvertragspartei, muss gleichwohl **auch gegen den Ehegatten ein Räumungstitel** erwirkt werden- sonst zieht der Gerichtsvollzieher mit dem Möbelwagen wieder von dannen.

*Kommentar von JurEstate: Auch alte Hüte kleiden Richter gut.*

---

## Verwalter- und Maklerrecht

### Berufsbild der Verwalter auf lange Bank geschoben

Der Bundestag hat sich der Forderung einiger Verbände nach einer Qualifizierung und Standardisierung der Haus- und Grundstücksverwalter in der ersten Hürde verschlossen. **Damit kommt auf absehbare Zeit keine Zertifizierung.**

*Kommentar von JurEstate:*

*Das Parlament demonstriert wieder einmal mangelnde Problem- und Sachnähe, denn die zunehmenden Missbräuche ungetreuer Verwaltungen sind ein ernst zu nehmendes Problem.*

### **Reform des Maklerrechts ungewiss**

**Zur letzten Nachricht passt wie die Faust aufs Auge die Vertagung der dringend notwendigen Maklerrechtsreform durch das Parlament.**

Kernstück ist die Forderung nach einem Auftragsnachweis. Der eingerissene Missbrauch ist hinlänglich bekannt: Selbsternannte Makler halten die Hand auf. Keine Seltenheit ist sogar, wenn schwarze Schafen aus dem Internet einfache Objekte abfischen und selbst anbieten.

Unterlassung etc. pp. gehen meist ins Leere. Die Reform sollte klare Verhältnisse schaffen.

***Kommentar von JurEstate:***

***Der Gesetzgeber verschläft die Entwicklung und gibt seinen steuernden Einfluss vollends preis. Weiter so Deutschland.***

## **WEG- Recht**

### **Wann kommt endlich die WEG- Novelle?**

**Das anachronistische WEG- Recht hat dringenden Reformbedarf-** das pfeifen die Spatzen seit Jahren von den Dächern. Defizite bestehen auf den Feldern:

- Insolvenzunfestigkeit von Wohngeldrückständen (Haftungsfalle der WEG)
- Blockade von abrechnungsfreundlichen Wohngeldschlüsseln durch Einstimmigkeitsprinzip
- Abgrenzungsprobleme WE/SE und Instandsetzungs-/Kostenspflichten
- Keine Rechtsfähigkeit der WEG (beliebte Kostenspirale bei Klagen gegen alle WEG- Eigentümer)
- treuhändische Verwaltung von WEG- Geldern.
- Unzeitgemäßes Verfahrensrecht im jetzigen FGG- Verfahren (Kein Versäumnisurteil) und meistens Kostenlast bei den Parteien, nicht bei unterlegener Partei wie sonst im Zivilrecht.

***Die letzten Beiträge zeigen: Es gibt in Deutschland neben Reformstau vor allem ein Kreativitäts- und Mutvakuum. Notwendige Korrekturen werden von Lobbyisten und wirklichkeitsfremden Berufspolitikern ohne Praxiserfahrung und -input blockiert. Letztere gefallen sich gern populistisch auf talk shows; Sie sollten besser ihre Hausaufgaben machen und Praktiker der Basis konsultieren.***

### **Haftplichtversicherung für WEG- Beiräte ist abrechnungsfähig**

Es gibt auch verständige Gerichte, so das KG (Berlin):

**Wird eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für die Verwaltungsbeirats-mitglieder abgeschlossen, ist das rechtens und umlagefähig.** Es handelt sich um eine Risikovorsorge im Interesse aller Wohnungseigentümer.

***Kommentar von JurEstate:***

***So wird nicht zuletzt die Bereitschaft zur Übernahme des unliebsamen und mit Haftungsfolgen verbundenen Amtes gestärkt.***

### Rauswurf des Bauträgerverwalters

Ein häufiger Praxisfall: Der Bauträger ist kraft TE und dank seiner Stimmengewalt als Verwalter im Amt. Kommt es zum Krach wegen seiner produzierten Baumängel, ist die Abberufung möglich, so das OLG Hamm. Begründung: **Interessenkollision.**

**Kommentar von JurEstate:**

*Recht so. Erstaunlich ist, dass immerhin ein OLG ein Machtwort sprechen musste, wo doch der Interessenwiderstreit auf der Hand liegt: Das wäre ein Punkt für eine WEG-Novelle, wenn sie denn käme ....*

---

## Planungsrecht

### BauGB- Novelle: Mehr Bürokratie

Still und heimlich ist bereits zum **20.07.2004** die **BauGB die Novelle** in Kraft getreten. Das Reformgesetz lautet auf den Ungetümnamen „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien“- EAG Bau. Nomen est omen- eingearbeitet wurde in das BauGB die Plan- UP-Richtlinie und die Öffentlichkeitbeteiligungs- .richtlinie, auch in das ROG und UVPG.

Für eine Bewertung des Gesetzes ist es zu früh. Soviel sei gesagt:

Erklärtes Politiker-Ziel war die Bündelung, Konzentration und Beschleunigung der umweltprüfpflichtigen Verfahren durch Abschichtung in Folgeverfahren.

Der Umfang und die Darstellungstiefe des Umweltberichtes sind präzisiert und mithin verschärft worden.

So nebenbei sollte das BauGB entrümpelt werden:

- **Abschaffung der Teilungsgenehmigung** (§ 19 BauGB)

- **Vereinfachte Fehlerfolgenregelung** (§214 BauGB).

Neu eingeführt für das Institut „**Baurecht auf Zeit**“ (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Spannend wegen der Auswirkungen bleibt § 5 Abs. 1 BauGB: „**Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung geprüft und neu aufgestellt werden**“.

**Kommentar von JurEstate:**

*Wir haben den Sinn und Zweck der BauGB- Novelle schon früher skeptisch beurteilt.*

*Tendenziell ist es wiederum zu einer beachtlichen Verstärkung der Umweltinteressen contra Infrastrukturentwicklung und Wirtschaft gekommen. Bauleitplanung bedeutet mehr denn je „dicke Wälzer schreiben“, denn der Umweltbericht ist das zentrale Kernstück der B-Planunterlagen. Die Abschichtung der UVP wurde längst in der Praxis praktiziert und durchgeführt und war schon nach alter Rechtslage rechtens*

*Die Fehlerfolgenregelung bleibt ein Ungetüm mit Schwachstellen und Auslegungsfreiraum, die BauGB- Kommentare werden es danken.*

*Die Liberalisierung der Grundstücksteilung ist ein neues Streitfeld, denn es dürfen keine dem B- Plan zuwiderlaufende Zustände geschaffen werden. Wer dies prüft und sanktioniert, steht dahin (das Grundbuchamt?).*

*§ 5 Abs. 1 mit der FNP- Revision bleibt ein zahnloser Tiger: Die wünschenswerte Überprüfung wird landauf landab Makulatur bleiben.*

*Es fehlt nach wie an einem projektbezogenen Steuerungsinstrument, das auf die Doppelspurigkeit von FNP und BP verzichtet. Sonderregelungen hätten hier Beschleunigungseffekte erzielt.*

*Insgesamt bleibt die Bauleitplanung für Großprojekte ein zeit- und kostspieliges Wagnis. Die Baubürokratie ist mit dem Baurechtsungetüm längst überfordert.*

### **Planungspraxis: Mangelhaft**

Airbus ist ein klassisches Beispiel für die Planungsmisere in Germany. Die staatlichen Projektagenten werden von den Gerichten reihenweise abgeklatscht und von Bürgern vorgeführt. Der Bürgermeister versucht in einer Gaststätte vor der Bürgerini kurz vor Ultimo zu kitten. Das ist Planungspraxis life hierzulande- woran auch Gesetzesnovellen nichts ändern. Diese Schwächen sind hausgemacht und systemimmanent:

#### **Verfahren werden nicht strategisch und konfliktorientiert geführt.**

Das Planungsrecht ist von Gesetzes wegen ergebnisoffen orientiert.: „Schau`n wir mal Philosophie“.

#### **Verfahren werden unvorbereitet eröffnet.**

Die Aufbereitung des gesamten Konfliktstoffes und Freund-Feind- Früherkennung kommen zu kurz. Alle Dollpunkte sind in praxi erkennbar, alle Untiefen sind umschiffbar.

#### **Die Planbürokratie ist überfordert und trägt Schuld an der Langsamkeit der Verfahren.**

Schematisches und lustloses Abarbeiten formalisierter Planungsschritte stehen auf der Tagesordnung. Verwaltung heißt immer noch „Formalismus“ statt „Ergebnisorientierung“. Zügige Verfahren gelten als schlechte und unsichere Verfahren. Die Spielarten und Beschleunigungsmöglichkeiten des gesetzlichen Rahmens bleiben ungenutzt. Konfliktmanagement findet nicht statt, sondern bleibt dem Investor überantwortet. Allein durch Feiertage und Urlaubzeit gehen im Jahr effektiv drei Monate aktiver Verfahrensbetreuung verloren.

**Die Schwachstellen kann ein Verfahrensmanager als Mediator ausgleichen.** Zu selten wird davon Gebrauch gemacht, denn der schafft Unruhe in den Amtsstuben. Die Schwachstellen der Planungen hierzulande sind nur durch andere Planungsmentalität, nicht durch Gesetze zu beheben.

***JurEstate hat als Planungsmanager bei Großvorhaben die Verfahrensdauer von normalerweise fünf Jahren auf 2 Jahre verkürzt. Das ist bei 38,5 Wochenstunden und Brücken- Urlauben gewiss nicht zu schaffen.***

---

### **Andere Rechtsgebiete**

#### **Arbeitsrecht: BSG schafft Rechtsunsicherheit und Prozesswelle**

Kündigende Arbeitgeber werden sich auf Arbeitsgerichtsprozesse verstärkt einstellen müssen. Bisher war die Sorge von Arbeitnehmern die Abfindung, weniger das Arbeitslosengeld beim Aushandeln eines Auflösungsvertrages vor Ablauf der Kündigungsschutzfrist.

Das BSG schwört mit seinem Urteil vom Dezember letzten Jahres eine neue Prozesswelle herauf, auch wenn Einigkeit über die Abfindung besteht. **Wenn das Arbeitsamt eine Sperrzeit verhängt, dann ist das rechtens.**

**Anwälte müssen dann klagen, auch wenn die Abfindung ausgehandelt ist.**

***Kommentar von JurEstate:***

***Anscheinend ist die Arbeitsgerichtsbarkeit noch nicht belastet genug. So werden neue Richterstellen in Deutschland geschaffen- weiter so!***

---

## Immobilienmarkt – und politik

### Wachsende Stadt Hamburg

Die Zeichen in Hamburg stehen auf Zuwachs. Das ist das Ergebnis einer neuen Bankenstudie. Demnach ist Hamburg die Metropole mit Wachstum. In den nächsten 10 Jahren wird ein zusätzlicher **Bedarf von 40.000** Wohnungen ausgelöst. Das ist einmal ein Lichtblick. **Hamburg ist wachsende Stadt.**

### Baupolitik in Hamburg

Die hiesigen Gazetten haben in der Vergangenheit gerne bürokratische Glanzleistungen aufgegriffen (Pergola- Streit in Eppendorf). Die CDU hat Verwaltung und Bürger aufgerufen, überflüssige Vorschriften zur Entrümpelung zu benennen. **Das hat JurEstate bei dem Bausenator mit der Zweckenfremdungsverordnung und Globalrichtlinie getan.** Schon der Name ist ein bürokratisches Ungetüm. Andere Länder haben längst diesen alten Zopf abgeschnitten.

*Wir warten noch auf die Antwort des Senators- seit Wochen.*

### Grundsteueranhebung falsches Zeichen

In einer Nach- und Nebelaktion hat der Senat die Grundsteuer angehoben. Nicht grundsätzlich dagegen haben unisono Grundeigentümerverband und der Bund der Steuerzahler protestiert, sondern gegen die rückwirkende Anwendung als politische Instinktlosigkeit, Konjunkturbremse für die schwächelnde Wirtschaft und Kostenfaktor für den Mieter

*Die saure Gurke geht dieses Jahr an: Herrn Peiner, Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg.*

---

## Da wiehert der Justizschimmel

### Grenzenlose Bäume?

Ein Grenzbaum fällt in die Obhut der Anrainer-Eigentümer. Jeder ist für Baumgefahren auf seinem Grundstück verantwortlich, wenn der Stamm die Grenze schneidet, so BGBH vom 02,07.04.

*Kommentar: Wer hätte das gedacht? Mitunter hilft der gesunde Menschenverstand auch weiter.*

### Rauchen ist gefährlich, das wissen schon Babys

Auf jeder Zigarettenpackung ist ein Anflug von Tod und Verwesung zu lesen. Da nehmen sich die wohl abgewogenen Richterworte im Leitsatz des OLG Koblenz harmlos aus:

**„Kleine Kinder im Alter von zweieinhalb Jahren verfügen bereits über beachtliche kognitive und feinmotorische Kompetenzen und sind in der Lage, ein Gas- Einwegfeuerzeug prinzipiell selbständig in Gang zu setzen, namentlich dann, wenn sie vielfältig bei Rauchen ihrer Eltern Gelegenheit haben, den Feuerzeuggebrauch zu beobachten....“**

Die Eltern wurden übrigens für den Wohnungsbrand mit dieser Begründung haftbar gemacht.

***Kommentar von JurEstate:***

***Wie schön und prägnant kann doch das Juristendeutsch sein. Eltern sollten – um vor Haftungsfolgen gefeit zu sein - lieber ihren Zöglingen die Flasche vornuckeln, als mit dem Feuerzeug hantieren.***

Wir müssen als ordentliche Anwälte unser verehrten NL- Bezieher auf eine Formalie hinweisen:

**Unsere Beiträge sind sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Missverständnisse sind wegen der notwendigen Kürze der News nicht auszuschließen.**

**Eine Haftung für nachteilige Rechtfolgen aus der Anwendung unserer Berichte können wir daher nicht übernehmen. Haben Sie konkrete Fragen dazu, wenden Sie sich gerne an uns.**

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: **RAe Göhre- Nelsen- Stamer**

**JureEstate- Kooperation selbst. Kanzleien**

Wollen Sie den NL abbestellen, geben Sie uns Nachricht. .

Möchten Sie auch Bekannte bedienen, tun wird das gerne.

Haben Sie Lob oder Tadel auf dem Herzen:

[ag@jurestate.de](mailto:ag@jurestate.de).

Wir nutzen die Gelegenheit, unseren Kunden und Interessenten bereits jetzt geruhsame Feiertage und einen beschwingten Jahresausklang zu wünschen.

**Ihr *Jurestate-* Team**

RA Axel B. Göhre  
Tel. (040) 25 49 32 06

RA Jürgen Nelsen