

# report

Steuern + Recht  
**Ausgabe 2/2019**



## Immobilienrecht

- EuGH kippt Preisrecht der deutschen Planer
- Dauerbaustelle Mietpreisbremse

## Steuerrecht

- Besteuerung von Auslandsimmobilien

## Gesellschaftsrecht

- Haftungsfall für Geschäftsführer: Bundesgerichtshof konkretisiert Anforderungen an wirksame Resortverteilung

## Aktuelles

- Veranstaltungshinweise
- Newsletter „Update Arbeitsrecht“

## EuGH kippt Preisrecht der deutschen Planer



Dr. Enno Engbers  
Rechtsanwalt

Der EuGH hat mit Urteil vom 04.07.2019 (Rs. C-377/17) festgestellt, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit dem EU-Recht nicht vereinbar sind, da sie den freien Preiswettbewerb in unzulässiger Weise beschränken. Die Entscheidung ist für die deutschen Planer, z. B. für Architekten, Innenarchitekten und Ingenieure, von grundlegender Bedeutung. Das Urteil und seine Auswirkungen sollen daher in diesem Beitrag kurz beleuchtet werden.

### Begründung und Auswirkungen der Entscheidung

Ziel der seit dem Jahr 1977 geltenden HOAI war es, den Preiswettbewerb für Planungsleistungen am Bau zu beschränken, um hierdurch eine hohe Qualität der Planungsleistungen zu gewährleisten. Zwar erlaubt die europäische Dienstleistungsrichtlinie den Mitgliedstaaten die Festlegung bestimmter Mindest- und/oder Höchstpreise. Solche sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und verhältnismäßig sind. Nach Auffassung des EuGH ist dies hinsichtlich der in der HOAI vorgesehenen Mindest- und Höchstsätze nicht der Fall. Unter anderem ist nach Auffassung der europäischen Richter das Argument der Qualitätssicherung nicht stichhaltig, da in Deutschland Planungsleistungen auch von Dienstleistern ohne besondere fachliche Eignung erbracht werden dürften.

Die sogenannten „Aufstockungsklagen“ von Planern bei Honorarvereinbarungen unterhalb der Mindestsätze gehören damit der Vergangenheit an.

Ein Planer kann sich künftig nicht mehr darauf berufen, dass das vereinbarte Honorar die Mindestsätze der HOAI unterschreitet. Das Urteil des EuGH betrifft allerdings nur die Verbindlichkeit des Preisrechts der HOAI. Die übrigen Regelungen der HOAI, z. B. zu den Nebenkosten oder den Leistungsbildern, wurden durch den EuGH nicht beanstandet.

### Bedeutung für bereits bestehende Planungsverträge

Welche Auswirkungen die Entscheidung des EuGH auf bereits bestehende Planerverträge hat, ist derzeit umstritten. Das OLG Celle hat in zwei aktuellen Entscheidungen vom 17.07.2019 und vom 23.07.2019 die Auffassung vertreten, dass die vom EuGH beanstandeten Preisregelungen der HOAI bereits jetzt von den nationalen Gerichten nicht mehr angewendet werden dürfen. Demgegenüber ist das OLG Hamm (Urteil vom 23.07.2019) der Meinung, dass das Urteil des EuGH nur die Bundesrepublik Deutschland verpflichte, die beanstandeten Regelungen der HOAI zu ändern und dementsprechend für bereits bestehende Planerverträge, die auf Grundlage der bisherigen HOAI geschlossen wurden, keine Bedeutung habe. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshof zu der Frage steht noch aus. Ob so genannte Aufstockungsklagen von Planern in Altfällen noch Erfolg haben können, ist daher derzeit unklar.

### Auswirkungen auf zukünftige Vergütungsvereinbarungen

Eine Änderung der HOAI ist zwar noch nicht erfolgt. Gleichwohl lässt sich bereits jetzt sagen, dass die Planervergütung künftig ausdrücklich vertraglich geregelt werden muss. Zwar dürfte es weiter zulässig sein, hinsichtlich der Vergütung auf das Honorarmodell der HOAI mit seinen aus den Baukosten abgeleiteten Mindest- und Höchstsätzen zurückzugreifen. Die Honorarregeln der HOAI gelten bei fehlender Vereinbarung aber nicht mehr automatisch, sondern nur noch wenn die Parteien dies ausdrücklich im Vertrag so festgelegt haben. Daneben ist es jetzt auch möglich, vertraglich ein anderes Vergütungsmodell zu wählen, z. B. eine aufwands- oder leistungsbezogene Abrechnung auf der Basis von Stundensätzen oder ein Pauschalhonorar. Öffentliche Auftraggeber dürfen Angebote von Planern, die jenseits des Preisrahmens der HOAI liegen, ab sofort nicht mehr vom Wettbewerb ausschließen. Die Entscheidung des EuGH öffnet die Architekten- und Ingenieurleistungen damit für den Preiswettbewerb. Dies könnte, so wird von den Planern befürchtet, nicht nur zu geringeren Planerhonoraren, sondern auch zu einer Marktberreinigung gerade unter kleineren Architekten- und Ingenieurbüros führen.



## Fazit

*Die Entscheidung des EuGH eröffnet Bauherren und Planern neue Spielräume für die Honorargestaltung. Die Vergütung kann (und muss) künftig frei verhandelt und vereinbart werden.*

*Das Honorarmodell der HOAI ist nur noch eine von mehreren Gestaltungsvarianten. Architekten und Ingenieure werden ihren Aufwand in Zukunft noch sorgfältiger kalkulieren müssen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Aber auch Auftraggebern ist zu empfehlen, in den Preisverhandlungen auf eine Auskömmlichkeit des Planerhonorars zu achten. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der höhere Konkurrenzdruck am Ende zu Lasten der Qualität geht.*



## Veröffentlichungen

„Bewusste Ernährung – Zur rechtlichen Zulässigkeit von Vitalbrötchen, Fitnessbrot & Co“, Getreide, Mehl und Brot 2/2019, S. 64 ff (Sabine Bendias)

„Private Vermietungen von Wohnungen an Touristen – Was ist zu beachten“, Streifzug München, Sommer 2019, S. 2 ff (Dr. Enno Engbers und Nikolaus Kunze)

Den Volltext der Veröffentlichungen finden Sie auch unter [www.rae-weiss.de/publikationen](http://www.rae-weiss.de/publikationen).

## Dauerbaustelle Mietpreisbremse

Die Diskussionen um die Mietpreisbremse nehmen kein Ende. Nachdem erst zu Jahresbeginn die Änderungen des sogenannten Mietrechtsanpassungsgesetzes in Kraft getreten waren, sollen die Regelungen zur Begrenzung des Mietanstiegs nun nochmals verschärft werden. Die zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Neuerungen betrafen eine Ausweitung des Auskunftsanspruchs des Vermieters und eine Vereinfachung der Rüge des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse durch den Mieter.

Mitte August hat sich der Koalitionsausschuss nunmehr auf eine nochmalige Änderung geeinigt. Zum einen sollen die bis Mitte 2020 befristeten Vorschriften zur Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 verlängert werden.

Darüber hinaus ist eine weitere Verschärfung geplant. So soll der Mieter zu viel gezahlte Miete künftig bis zu 30 Monate lang zurückverlangen können, wenn ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt wird. Die für die Berechnung der zulässigen Miete maßgebliche sog. ortsübliche Vergleichsmiete wird zudem dadurch gesenkt, dass hierfür künftig nicht mehr der Durchschnitt der Mieten der letzten vier Jahre, sondern der letzten sechs Jahre maßgeblich sein soll.

Daneben sieht das Maßnahmenpaket der großen Koalition noch eine Reihe weiterer Regelungen vor, die die Rechte von Mietern bzw. Immobilienkäufern stärken sollen. Wann die Neuregelungen in Kraft treten, ist noch unklar. Wir werden hierüber weiter berichten, sobald nähere Einzelheiten bekannt sind.

Dr. Enno Engbers, Rechtsanwalt

# Haftungsfalle für Geschäftsführer: Bundesgerichtshof konkretisiert Anforderungen an wirksame Resortverteilung



Dr. Oliver Wulff, LL.M.  
Rechtsanwalt

## Ausgangslage

Grundsätzlich trifft mehrere Geschäftsführer eine Gesamtverantwortung für die Führung der Geschäfte der Gesellschaft. Etwas anderes gilt, wenn die Geschäftsführer die Aufgaben wirksam unter sich aufgeteilt haben. Für diese so genannte Resortverteilung hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung die Anforderungen konkretisiert (BGH Urteil vom 06.11.2018, II ZR 11/17).

## Konkretisierte Anforderungen an wirksame Geschäftsverteilung

Eine solche Geschäftsverteilung muss regelmäßig nicht zwingend schriftlich erfolgen, sie muss jedoch eine klare und eindeutige Abgrenzung von Zuständigkeiten aufweisen, die von allen Geschäftsführern mitgetragen wird. Dabei ist sicherzustellen, dass die Geschäftsführungsaufgaben der Gesellschaft durch fachlich qualifizierte und persönlich geeignete Personen vollständig wahrgenommen werden. Selbst bei einer hinreichend klaren Abgrenzung ist ein Geschäftsführer nicht davon entbunden, regelmäßig das rechtmäßige Handeln seiner Mitgeschäftsführer durch eine Plausibilitätsprüfung zu kontrollieren. Im konkreten Fall hielt es der BGH für erforderlich, dass der – an sich nicht kaufmännisch tätige – Geschäftsführer nicht nur die Kontoauszüge der Gesellschaft prüft, sondern – im Hinblick auf eine mögliche Insolvenzreife – auch regelmäßig deren betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA). Andernfalls droht ihm eine persönliche gesamtschuldnerische Mithaft für die nach Insolvenzreife seitens des Mitgeschäftsführers getätigten Zahlungen.

## Empfehlungen für die Praxis

Auch wenn der BGH die Notwendigkeit einer schriftlichen Resortverteilung verneint, ist sie für die Praxis unbedingt zu empfehlen. Nachdem die Geschäftsführer die Beweislast für ihr rechtmäßiges Handeln im Rahmen einer solchen Geschäftsverteilung trifft, ist auf die gerichts feste Dokumentation zu achten, schon um ein wechselseitiges Berufen der Geschäftsführer auf ihre eigene Unzuständigkeit zu vermeiden.

Sehr haftungsträchtig ist eine solche Konstellation auch in Konzernsachverhalten. Selbst wenn der Geschäftsführer einer Muttergesellschaft an sich nur für bestimmte Teilbereiche zuständig ist, trifft ihn im Falle einer nicht hinreichenden Geschäftsverteilung auf Ebene der Tochtergesellschaft die vollständige Gesamtverantwortung.

Daneben ist gerade bei ausländischen Muttergesellschaften oftmals ein dortiger Geschäftsführer gleichzeitig als Geschäftsführer für die deutsche Gesellschaft tätig, ohne dass in der Praxis überhaupt eine oder eine hinreichende Resortverteilung getroffen wird. Auch von den notwendigen Überwachungsverpflichtungen im Hinblick auf die lokalen Geschäftsführungskollegen wird in vielen Fällen eher sporadisch Gebrauch gemacht.

All dies kann zu hohen persönlichen Haftungsverantwortungen der betroffenen Geschäftsführer führen, so dass in der Praxis die rechtssichere Regelung und Durchführung dringend zu empfehlen ist.



## Besteuerung von Auslandsimmobilien



Nikolaus Kunze  
Steuerberater

Infolge des anhaltend niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt fehlt es Investoren an geeigneten Anlageformen. Auch die Renditen, die sich mit Immobilien im Inland erwirtschaften lassen, liegen – sofern man die Erwartungen an weitere Preissteigerungen außer Acht lässt – häufig auf einem äußerst niedrigen Niveau. Vielen deutschen Anlegern erscheint es daher lukrativ, eigene Mittel in Immobilien außerhalb Deutschlands zu investieren.

Steuerlich löst eine solche Investition vielfältige Fragestellungen aus, die bei der Anschaffung häufig nicht bedacht werden. Aufgrund des im deutschen Einkommensteuerrecht festgeschriebenen Welteinkommensprinzips unterliegen Einkünfte aus Auslandsimmobilien prinzipiell der deutschen Einkommensteuer. Allerdings kennen ausländische Staaten – ebenso wie Deutschland – auch eine Besteuerung von Ausländern in Form einer sogenannten beschränkten Steuerpflicht. Dieser unterliegen Einkünfte aus Auslandsimmobilien regelmäßig. Somit drohen prinzipiell steuerliche Doppelbelastungen vielfältiger Natur, welche in Abhängigkeit vom betroffenen Staat und der konkreten Nutzung der Immobilie zu behandeln sind.

Eine abschließende Beantwortung dieser Fragen hat stets im Einzelfall zu erfolgen. Für die reine Vermietung von Immobilien haben sich aber einige Konventionen herausgebildet, welche einen Einblick in die jeweiligen Problemstellungen vermitteln.

Da eine Doppelbesteuerung derselben Einkünfte für die Steuerbürger eine harte Last darstellen würde, hat sich die Bundesrepublik Deutschland mit zahlreichen Staaten auf Abkommen zur Vermeidung einer solchen Doppelbelastung („DBA“) verständigt.

Es gibt allerdings bedeutsame Ausnahmen. So besteht zum Beispiel mit Brasilien kein entsprechendes Abkommen.

Jedes DBA weist dabei Besonderheiten auf, die es von anderen unterscheidet. Hinsichtlich der Besteuerung von Immobilien kann man aber festhalten, dass grundsätzlich immer der Staat, in welchem die Immobilie liegt, das Recht auf die Besteuerung der Einkünfte daraus hat. Dies gilt in der Regel nicht nur für die Einkünfte aus der laufenden Vermietung, sondern auch aus eventuellen Veräußerungsgewinnen. Folglich hat der deutsche Anleger in den betreffenden Staaten eine Steuererklärung abzugeben und gegebenenfalls auch die dort anfallenden Steuern zu zahlen.

Dies bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass die Einkünfte aus der Vermietung der Auslandsimmobilien für die deutsche Besteuerung irrelevant sind. Es gibt einige DBAs, die zwar dem ausländischen Staat das Recht zur Besteuerung geben, es Deutschland aber erlauben, ebenfalls auf die Einkünfte Einkommensteuer – unter Anrechnung der ausländischen Steuer – zu verlangen. Dies betrifft vor allem Anleger, die in Immobilien in der Schweiz und in Spanien investiert haben. Diese Anleger müssen ihr Ergebnis aus der Vermietung im Ausland auch hier in Deutschland steuerlich deklarieren. Sofern dabei die deutsche Steuer die ausländische Steuer übersteigt, entsteht eine zusätzliche Steuerlast.

Mit zahlreichen anderen Nationen wurden DBA geschlossen, die ein solches Vorgehen vermeiden. Deutschland stellt mit diesen anderen Staaten, wie etwa Österreich, diese Einkünfte von der Besteuerung frei. Sofern aber entsprechende DBA mit Vertragspartnern außerhalb der Europäischen Union geschlossen wurden, kann es durchaus sein, dass diese Einkünfte durch den sogenannten Progressionsvorbehalt zu einer weiteren Steuerlast in Deutschland führen.

### Fazit

*So vielfältig Immobilienengagements im Ausland sein können, so unterschiedlich können auch die steuerlichen Folgen eines solchen Investments sein. Es empfiehlt sich daher, vor Investition in anderen Ländern stets steuerlichen Rat einzuholen.*



# Aktuelles

## Veranstaltungen

### Rosenheim – Arbeitsrecht

Aufgrund vielfacher Nachfrage wiederholen wir unsere Veranstaltung „rechtssichere Beendigung von Arbeitsverhältnissen“ am **10.10.2019** um 17:30 Uhr in unseren Kanzleiräumen in der Prinzregentenstraße 20 in Rosenheim. Interessierte können sich bis zum 26.9.2019 unter der E-Mail-Adresse [arbeitsrecht@rae-weiss.de](mailto:arbeitsrecht@rae-weiss.de) unter Angabe der gewünschten Teilnehmerzahl sowie dem Namen der Teilnehmer anmelden.

### München – Lebensmittelrecht

Am **13.11.2019** laden wir in Kooperation mit der Engel & Zimmermann AG zu unserer Veranstaltung „Fit für die Krise – Fit in der Krise: Krisenkommunikation und -management bei Abmahnungen, Rückruf & Rücknahme“ und anschließendem Umtrunk ein. Die Veranstaltung findet in unseren Räumlichkeiten in der Kardinal-Faulhaber-Str. 10, 80333 München statt. Dr. Markus Kraus und Sabine Bendias referieren zu Krisenmanagement und versiertem Umgang mit Abmahnungen; Dr. Matthias Glötzner gibt Handlungsanweisungen zu einer gelungenen Krisen-PR. Interessenten können sich unter Angabe ihres Namens per E-Mail anmelden unter: [lebensmittlerecht@rae-weiss.de](mailto:lebensmittlerecht@rae-weiss.de)

## Update Arbeitsrecht Newsletter



Seit Mai 2019 informieren wir Abonnenten durch unseren neuen und kostenlosen Newsletter „**Update Arbeitsrecht**“ über aktuelle arbeitsrechtliche Entscheidungen, neue Gesetze und wichtige Tipps für die tägliche Praxis.

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte eine E-Mail an: [arbeitsrecht@rae-weiss.de](mailto:arbeitsrecht@rae-weiss.de)



Weitere Informationen finden Sie auch unter: [www.rae-weiss.de](http://www.rae-weiss.de)

## Topf Secret: Umgang mit Hygieneanfragen von foodwatch WWFZ schult Schausteller des Herbstfestes in Rosenheim



Am 05.09.2019 schulte unser Lebensmittelrechtsexperte Dr. Markus Kraus bereits zum vierten Mal die Schausteller des Herbstfestes. Im Mittelpunkt stand diesmal der rechtssichere Umgang mit Hygieneanfragen über das Online-Portal „Topf Secret“ von foodwatch e.v. Darüber hinaus wurden die Anforderungen an ein belastbares Hygienekonzept kurz erläutert und die Vielzahl der mittlerweile ergangenen gerichtlichen Entscheidungen zur Internetplattform praxisnah dargestellt. Nach der Veranstaltung hatten die Teilnehmer Gelegenheit zum Austausch mit dem Referenten und den anwesenden Vertretern der Lebensmittelüberwachung der Stadt Rosenheim.

Herausgeber:

**Weiss • Walter • Fischer-Zernin**  
**Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater**  
Ansprechpartner: Dr. Jan Kreklau

Kardinal-Faulhaber-Straße 10 | 80333 München | Tel.: 089 29 07 19-0  
Prinzregentenstraße 20 | 83022 Rosenheim | Tel.: 08031 230 588-0  
[newsletter@rae-weiss.de](mailto:newsletter@rae-weiss.de) | [www.rae-weiss.de](http://www.rae-weiss.de)

Wir bitten Sie zu beachten, dass unsere Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung darstellen. Sie stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und können nicht die auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung ersetzen.

Falls Sie künftig diese Informationen der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abbestellung report“ an [newsletter@rae-weiss.de](mailto:newsletter@rae-weiss.de).

Datenschutzbeauftragter: Dr. Martin Weiß | Kontakt: [datenschutzbeauftragter@rae-weiss.de](mailto:datenschutzbeauftragter@rae-weiss.de)