

## INHALT

Verschärfte Aufklärungspflichten bei Einrichtung eines Datenraums	1
MoPeG – GbR Goes Public	2
Herausnahme eines Arbeitnehmers von der Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie	2
Schweigen des Mieters auf Kündigung des Gewerbemietvertrages ist keine Rückgabeverweigerung	3
Ausblick zu den geplanten Änderungen der Bauordnung NRW ab dem 1. Januar 2024	3

## GESELLSCHAFTSRECHT

### Verschärfte Aufklärungspflichten bei Einrichtung eines Datenraums

**Dr. Georg Rotthege und Dr. Pascal Potthoff**

Der BGH hat in seinem Urteil vom 15.09.2023 (Az. V ZR 77/22) die Aufklärungspflichten des Verkäufers bei Einrichtung eines Datenraums verschärft.

Zwischen den Parteien bestand ein Kaufvertrag über eine gewerblich genutzte Immobilie zu einem Kaufpreis von ca. 1,5 Mio. €. Darin versicherte der Verkäufer, dass keine WEG-Beschlüsse gefasst seien, aus denen sich eine künftig fällige Sonderumlage ergebe. Am Freitagnachmittag – die Beurkundung fand am darauffolgenden Montagmorgen statt – stellte der Verkäufer das Protokoll einer Eigentümerversammlung in den Datenraum ein. Dieses enthielt einen Beschluss der WEG, mit dem der Käufer zur Zahlung einer Sonderumlage von bis zu 50 Mio. € verpflichtet wurde. Der Käufer focht den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an und klagte auf Rückabwicklung.

Nach Ansicht des BGH traf den Verkäufer hinsichtlich der konkret drohenden Sonderumlage eine vorvertragliche Aufklärungspflicht. Zwar obliege es grundsätzlich dem Käufer, die Werthaltigkeit der Kaufsache eigenverantwortlich zu prüfen. Allerdings dürfe der Verkäufer die Aufklärung nicht treuwidrig erschweren und müsse Umstände, die den Vertragszweck gefährden könnten und daher für den anderen Teil von wesentlicher Bedeutung seien, in jedem Fall offenlegen.

Dieser Aufklärungspflicht habe der Verkäufer nicht genügt. Nur wenn im Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt sei, dass der Käufer bestimmte, in dem Datenraum bereit gestellte Informationen wahrnehmen und in seine Kaufentscheidung einbeziehen werde, sei das Einstellen der Unterlagen ohne gesonderte Aufklärung ausreichend. Vorliegend habe der Käufer keinen Anlass gehabt, noch einmal Einblick in den Datenraum zu nehmen.



Damit überträgt der BGH seine frühere Rechtsprechung zur Übergabe physischer Unterlagen (BGH, Urt. vom 11.11.2011 – V ZR 245/10) auf virtuelle Datenräume. Die Entscheidung betrifft nicht nur Immobilientransaktionen, sondern kann unterschiedslos auf M&A-Verträge angewandt werden. Kaufverträge sollten daher einen konkreten Zeitpunkt festlegen, bis zu dem der Verkäufer weitere Unterlagen in den Datenraum einstellen darf.

**Kontakt:** [g.rotthege@rotthege.com](mailto:g.rotthege@rotthege.com), [p.pothhoff@rotthege.com](mailto:p.pothhoff@rotthege.com)

## MoPeG – GbR Goes Public

**Dr. Anja Zimmermann**

Am 01.01.2024 treten mit dem Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) auch die Regelungen zur Eintragung in das neue Gesellschaftsregister für die GbR in Kraft. Damit ist das bislang bestehende Publizitätsdefizit behoben. Da das MoPeG ohne Übergangsregelungen auch für bestehende Gesellschaften gilt, sollten GbR-Gesellschafter jetzt prüfen, ob Handlungsbedarf besteht.

Zwar besteht keine allgemeine Eintragungspflicht für die GbR, diese steht weiterhin als einfache, formlos zu gründende Gesellschaftsform zur Verfügung. In bestimmten Fällen wird jedoch die Eintragung in das Gesellschaftsregister zu einem faktischen Zwang, wenn die GbR ihre Handlungsfähigkeit behalten will. Faustregel: Wenn die GbR über Rechte verfügen will, für die eine Eintragungspflicht in ein öffentliches Register besteht (etwa Handelsregister oder Grundbuch), wird künftig die Eintragung im Gesellschaftsregister zwingend vorausgesetzt.

So ist der Erwerb, die Veräußerung oder die Verfügung über Grundstücksrechte durch eine GbR materiellrechtlich nur wirksam, wenn die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erfolgt. Ab 01.01.2024 kann die Eintragung von Grundstücksrechten im Grundbuch daher nur noch dann vollzogen werden, wenn die GbR zuvor in das Gesellschaftsregister eingetragen wurde. Dies bedeutet: Ohne Eintragung im Gesellschaftsregister ist z.B. der Eigentumserwerb an einem Grundstück nicht mehr möglich.

Die Anmeldung zum Gesellschaftsregister erfolgt – wie auch Anmeldungen zum Handelsregister – über Notare. Sie muss Name, Sitz und Anschrift der Gesellschaft sowie Angaben zu den Gesellschaftern und deren Vertretungsbefugnissen enthalten. Nach Eintragung im Register muss die GbR den Namenszusatz „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder „eGbR“ führen. Jede Änderung, z.B. im Gesellschafterbestand, der Vertretungsbefugnis oder dem Sitz der eingetragenen GbR (eGbR), muss zukünftig notariell angemeldet werden. Die Rückkehr der eGbR zu einer nicht registrierten GbR durch Löschung im Gesellschaftsregister ist nicht möglich. Vielmehr muss die eGbR liquidiert werden, um die Löschung im Gesellschaftsregister herbeizuführen. Die eGbR kann aber auch ihren Status wechseln und eine andere Rechtsform annehmen, die z.B. im Handelsregister eingetragen wird.

**Kontakt:** [a.zimmermann@rotthege.com](mailto:a.zimmermann@rotthege.com)

### ARBEITSRECHT

## Herausnahme eines Arbeitnehmers von der Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie

**Dr. André Bienek**

### Sachverhalt

Die Arbeitgeberin hatte ihren Beschäftigten neue Arbeitsverträge angeboten, die aufgrund schlechter wirtschaftlicher Lage einen Verzicht auf eine Jahressonderzahlung enthielten. Die Arbeitnehmerin nahm das Angebot nicht an und forderte die Jahressonderprämie.

Zu einem späteren Zeitpunkt zahlte die Arbeitgeberin an alle Arbeitnehmer, die keine Sonderzahlung erhalten hatten, eine Inflationsausgleichsprämie als freiwillige Einmalzahlung zur Abmilderung der durch die Inflation entstandenen finanziellen Belastungen. Die Arbeitnehmerin erhielt keine Inflationsausgleichsprämie. Daraufhin klagte die Arbeitnehmerin auf Zahlung. Zu Recht?

### Entscheidung

Nein! Das ArbG Herne wies die Klage der Arbeitnehmerin ab. Der Anspruch ergebe sich weder aus dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz noch aus einem Verstoß gegen das Maßregelverbot. Der sachliche Grund folge aus den durch den Abschluss der neuen Arbeitsverträge entstandenen unterschiedlichen Vergütungssystemen. Die Arbeitgeberin bezwecke mit der Beschränkung der Prämie auf Arbeitnehmer, die auf die Sonderzahlung verzichtet hatten, einen Ausgleich gegenüber den übrigen Arbeitnehmern, die eine Jahressonderprämie erhalten haben.

Ein Verstoß gegen das Maßregelungsverbot liege nicht vor, da Grund für die Nichtzahlung nicht die Ablehnung des Angebots auf Abschluss des Arbeitsvertrages war, sondern die gestiegene Inflation und die damit verbundene Mehrbelastung der Arbeitnehmer.

### Praxishinweis

Die Entscheidung des ArbG Paderborn zeigt, dass auch bei Zahlung von Inflationsausgleichsprämien nach einem generalisierenden Prinzip bestimmte Arbeitnehmer(gruppen) herausgenommen werden können. Entscheidend ist, ob eine sachliche Rechtfertigung vorliegt. Diese kann u.a. in einem unterschiedlichen Vergütungssystem liegen.

(ArbG Paderborn Urt. vom 06.07.2023 – 1 Ca 54/23)

**Kontakt:** [a.bienek@rotthege.com](mailto:a.bienek@rotthege.com)

# Schweigen des Mieters auf Kündigung des Gewerbemietvertrages ist keine Rückgabeverweigerung

Dagmar Kunst

## Sachverhalt

Dem Mieter einer Arztpraxis wurde fristgerecht gekündigt. Eine Reaktion des Mieters blieb aus. Der Vermieter beabsichtigte die Nachvermietung und forderte den Mieter mit Anwaltsschreiben unter Fristsetzung zu einer Bestätigung der fristgerechten Räumung auf. Nach Ablauf der gesetzten Frist erhob der Vermieter Klage auf künftige Räumung. Daraufhin erkannte der Mieter den Räumungsanspruch unter Protest gegen die Kostenlast an. Der Mieter wurde seinem Anerkenntnis entsprechend verurteilt, und es wurden ihm die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Auf seine sofortige Beschwerde änderte das OLG die Kostenentscheidung dahin ab, dass der Vermieter die Kosten zu tragen habe. Hiergegen wandte sich der Vermieter mit der Kostenbeschwerde zum BGH.

## Entscheidung

Die Kostenbeschwerde hatte keinen Erfolg. Ein Vermieter von Wohn- oder Gewerberaum hat nach § 257 ZPO die Möglichkeit, einen erst künftig fällig werdenden Räumungsanspruch frühzeitig gerichtlich durchzusetzen. Den erfolgreichen Kläger trifft gem. § 93 ZPO die Kostenlast, wenn der Beklagte den klageweise geltend gemachten Anspruch sofort anerkennt und er durch sein Verhalten keine Veranlassung zur Klage gegeben hat.

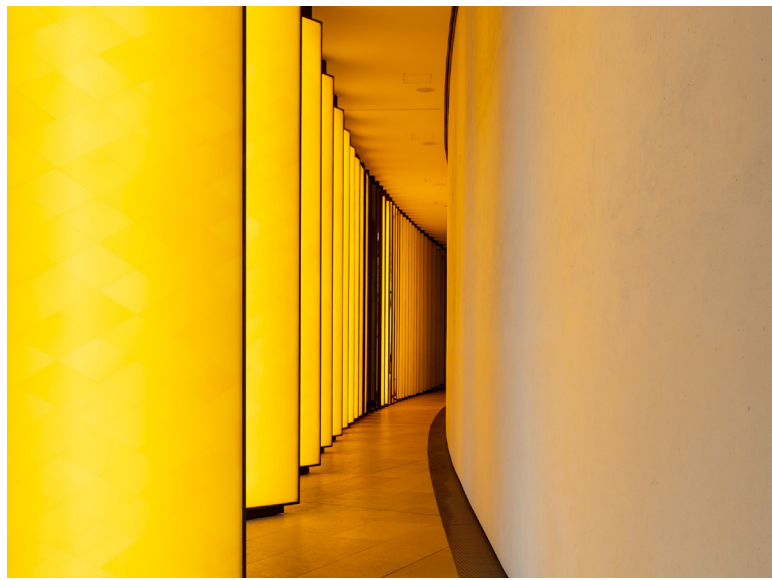
Der BGH bestätigte seine ständige Rechtsprechung, dass eine Veranlassung zur Klageerhebung nur dann besteht, wenn das Verhalten des Beklagten vor dem Prozess bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme bietet, der Vermieter werde ohne Inanspruchnahme des Gerichts nicht zu seinem Recht kommen. Grundsätzlich sei ein Schuldner vor Fälligkeit des Anspruchs nicht verpflichtet, sich zu seiner Leistungsbereitschaft zu erklären. Auch ein Mieter müsse seine Bereitschaft, das Mietobjekt herauszugeben, grundsätzlich nicht erklären. Insbesondere gebe ein Mieter nicht allein deshalb Veranlassung zur Klageerhebung, weil er auf Nachfrage des Vermieters zu seiner Erfüllungsbereitschaft schweige. Das Interesse des Mieters, die Berechtigung der Kündigung und die Möglichkeit der Beschaffung von Ersatzräumlichkeiten zu prüfen und sich nicht frühzeitig hierzu äußern zu müssen, sei anzuerkennen. Es bedürfe deshalb eines aktiven Verhaltens des Mieters, aus dem der Vermieter den Schluss ziehen könne, dass der Mieter seiner Räumungspflicht nicht nachkommen werde.

## Praxishinweis

Bei Unsicherheit, ob der Mieter fristgerecht räumt, sollte vor Klageerhebung auf künftige Räumung das bei Anerkenntnis des Mieters bestehende Kostenrisiko bedacht werden.

BGH, Beschluss vom 28.06.2023 - XII ZB 537/22 (OLG Düsseldorf)

Kontakt: [d.kunst@rotthege.com](mailto:d.kunst@rotthege.com)



## BAURECHT

# Ausblick zu den geplanten Änderungen der Bauordnung NRW ab dem 1. Januar 2024

Thomas Uebrick und Lea-Kristin Kluger, LL.M.

## 1) Einführung einer Solardachpflicht

Der Gesetzentwurf sieht eine Solardachpflicht für Neubauten vor, die ab 01.01.2024 für Nichtwohngebäude und ab 01.01.2025 für Wohngebäude gelten soll, wobei auch genehmigungsfreie Vorhaben umfasst sind. Zudem müssen ab 01.01.2026 (für Gemeinden bereits ab 01.07.2024) auch auf Bestandsgebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert werden, deren Dach vollständig erneuert wird. Für Liegenschaften des Landes gelten Sonderregeln mit früheren Fristen.

## 2) Erleichterungen im Abstandsflächenrecht

Die Vorgaben zum Mindestabstand von Solaranlagen auf Dächern entfallen ab dem 01.01.2024. Um den Ausbau des Mobilfunknetzes in NRW zu beschleunigen, greift die Abstandsflächenpflicht künftig nicht mehr für Antennen im Außenbereich mit Masten bis zu 1,50 Metern Breite und bis zu 50 Metern Höhe. Antennen und Masten für Mobilfunksignale dürfen auf Gebäuden nun bis zu 20 Meter hoch sein (früher 15 Meter). Auch die Installation von Wärmepumpen wird privilegiert; in den Abstandsflächen eines Gebäudes sind Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen künftig ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

## 3) Ausbau von Windenergieanlagen

Windenergieanlagen müssen künftig nur noch einen bauordnungsrechtlichen Abstand zu Grundstücksgrenzen und Wohngebäuden von 30 Prozent, in Gewerbe- und Industriegebieten sogar von nur 20 Prozent ihrer größten Höhe (bisher: 50 Prozent) einhalten. Ab dem 01.01.2024 gilt außerdem für Windenergieanlagen nicht mehr das bauaufsichtliche Verfahren für Sonderbauten, sondern nur noch das vereinfachte Verfahren. Des Weiteren sollen auf Antrag einer Bauherrschaft das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden können.



#### 4) Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wird künftig ein nochmals reduziertes Prüfprogramm bauordnungsrechtlicher Vorschriften zugrunde gelegt: Lediglich die Vorgaben zur Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden, zu Abstandsflächen, Stellplätzen und zur Barrierefreiheit werden neben örtlichen Bauvorschriften überprüft. Die Standsicherheit und der Brandschutz werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren i.d.R. nicht mehr geprüft. Zudem dürfen Wohngebäude bis einschließlich Gebäudeklasse 4 (früher GK 3) genehmigungsfrei errichtet werden können.

#### 5) Zusätzliche Bauvorlageberechtigung

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer „kleinen Bauvorlageberechtigung“ vor, wonach auch MeisterInnen des Maurer-, Betonbauer- und Zimmererhandwerks sowie nach der Handwerksordnung gleichgestellte Personen Bauvorlagen für die Gebäudeklassen 1 und 2 anfertigen dürfen.

#### 6) Entfall des Schriftformerfordernisses

Zur Erleichterung der Digitalisierung des Bauaufsichtsverfahrens können Bauantrag und Bauvorlagen zukünftig auch elektronisch eingereicht werden. Die Möglichkeit der schriftlichen Einreichung bleibt daneben weiterhin bestehen. Die Behörden können Baugenehmigungen ebenfalls schriftlich oder elektronisch erteilen; Letzteres soll über ein „virtuelles Bauamt“ realisiert werden.

#### 7) Erweiterung der verfahrensfreien Bauvorhaben

Der Entwurf sieht vor, Bauvorhaben für den Ausbau erneuerbarer Energien verfahrensfrei zu stellen. Dazu gehören unter anderem Wasserstoffanlagen zur Eigenverbrauchsproduktion und kleine Flüssiggastankstellen. Spezielle Genehmigungserfordernisse nach anderen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Die Verfahrensfreiheit entbindet auch nicht von der Pflicht zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Zudem gilt der Grundsatz fort, dass Bauvorhaben nicht künstlich in genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Teile aufgespalten werden dürfen.

**Kontakt: [t.uebrick@rotthege.com](mailto:t.uebrick@rotthege.com), [l.kluger@rotthege.com](mailto:l.kluger@rotthege.com)**



**Dr. Georg Rotthege**

Rechtsanwalt und Partner  
Fachanwalt für Steuerrecht



**Dr. Pascal Potthoff**

Rechtsreferendar



**Dr. Anja Zimmermann**

Rechtsanwältin



**Dr. André Bienek**

Rechtsanwalt und Partner  
Fachanwalt für Arbeitsrecht



**Dagmar Kunst**

Rechtsanwältin



**Thomas Uebrick**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



**Lea-Kristin Kluger, LL.M.**

Rechtsanwältin

**ROTTHEGE** Partnerschaftsgesellschaft mbB Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

##### Standort Düsseldorf

Breite Straße 28  
40213 Düsseldorf  
T: +49 211 955991-0

##### Standort Essen

Alfredstraße 220  
45131 Essen  
T: +49 201 616260

[info@rotthege.com](mailto:info@rotthege.com)

[www.rotthege.com](http://www.rotthege.com)

Registrierangaben / Liste der Partner / Umsatzsteueridentifikationsnummer unter [www.rotthege.com](http://www.rotthege.com)

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall.