

INHALT

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Immobiliengesellschaften: aktuelle BFH-Urteile im Überblick	1
Auf den Turbo folgt das Upgrade: Bauplanungsrecht auf Reformkurs	2
Flankierend zum BauGB-Upgrade: Nordrhein-Westfalen plant weitreichende Novelle der Bauordnung	2
Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen – jetzt seit Mietbeginn unwirksam?	3
Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser	4

STEUERRECHT

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Immobiliengesellschaften: aktuelle BFH-Urteile im Überblick

Christin Zabel, M.Sc.

GmbHs und gewerblich geprägte KGs unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer. Wer jedoch ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt, kann die darauf entfallende Steuerlast durch die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung vollständig vermeiden. Die Voraussetzungen dafür sind eng und schon vermeintlich geringe Nebentätigkeiten können die Begünstigung gefährden.

Im sogenannten Oldtimerfall (BFH vom 24.07.2025, III R 23/23) hat der BFH klargestellt, dass selbst das Halten von Wertanlagen wie Oldtimern ohne Einnahmen kürzungsschädlich sein kann. Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb der Immobilie dienen, bleiben hingegen unschädlich.

Erfreulicher sind die Urteile zur Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen, also technischen Einbauten wie Aufzügen oder Regalsystemen. Hierzu hat der BFH anerkannt, dass solche Einbauten unschädlich sein können, wenn sie für eine wirtschaftlich sinnvolle Gebäudenutzung unverzichtbar und im Verhältnis zum Gesamtinvestment untergeordnet sind. Der BFH bejahte dies für Lastenaufzüge in einem Einkaufszentrum und einem Kaufhaus (BFH vom 25.09.2025, IV R 9/24 und IV R 31/23); Finanzgerichte entschieden ähnlich für Hochregallager und Fettabscheider.

Unsere Empfehlungen:

- Vermögensstruktur und Nebentätigkeiten überprüfen; Wertanlagen ohne Immobilienbezug nicht mit Immobilie in einer Gesellschaft kombinieren.
- Betriebsvorrichtungen konsequent aus der grundstücksverwaltenden Gesellschaft heraushalten; eine nachträgliche Einordnung als unschädlich bleibt stets mit Rechtsunsicherheit verbunden.
- Bei Versagung der erweiterten Kürzung Rechtsbehelfsverfahren in Betracht ziehen.

Kontakt: c.zabel@rotthege.com

Auf den Turbo folgt das Upgrade: Bauplanungsrecht auf Reformkurs

Lea-Kristin Kluger, LL.M.

Die Transformation des Planungsrechts schreitet weiter voran: Nach dem Bau-Turbo will der Bund mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts nun das sogenannte „BauGB-Upgrade“ auf den Weg bringen. Grundlegende Ziele der umfangreichen Anpassungen liegen in der Beschleunigung und Digitalisierung des Bauplanungsrechts; daneben soll vor allem der Wohnungsbau eine weitergehende Priorisierung erfahren, um den bestehenden Wohnraummangel künftig noch effektiver bekämpfen zu können.

Die Kerninhalte im Kurzüberblick

Beabsichtigt ist eine umfassende Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens durch Vorgabe eines bundesweit verbindlichen Standards. Daneben soll das Verfahren insgesamt gestrafft und an konkrete Fristen gebunden werden; in der Regel soll ein Bauleitplan künftig innerhalb von zwei Jahren beschlossen sein. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nur noch bei Bedarf vorgesehen und auch eine erneute Beteiligung wird nicht mehr bei jeder Änderung des Planentwurfs erforderlich. Zudem soll eine Präklusionsregelung eingeführt werden, um das verspätete Einbringen rechtlicher Einwände und somit eine gezielte Verzögerung der Bauleitplanung zu unterbinden.

Des Weiteren erfolgt – ergänzend zum Bau-Turbo – eine rechtliche Priorisierung zugunsten des Wohnungsbaus: In Bebauungsplanverfahren, die zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs erfolgen, soll der Wohnungsbau künftig in der Abwägungsentscheidung als überlegendes öffentliches Interesse verstärkt Beachtung finden. Auch im Naturschutzrecht will man Konflikte durch eine gesetzliche Vorrangregelung im Interesse des Wohnungsbaus entschärfen. Zusätzlich sollen Umweltprüfungen vereinfacht werden, die bislang regelmäßig einen erheblichen Zeitaufwand verursacht haben. Vertiefte Prüfungen sind danach künftig nur noch durchzuführen, wenn sie auch tatsächlich erforderlich sind; im Übrigen findet die sogenannte strategische Umweltprüfung Anwendung.

Der Entwurf des Bundeskabinetts wird nun im Bundestag beraten, sodass abzuwarten bleibt, ob die Neuerungen auch tatsächlich verabschiedet werden.

Bau-Turbo und BauGB-Upgrade als Erfolgskonzept?

Die ersten Praxiserfahrungen mit dem Bau-Turbo zeigen: Bei proaktiver Anwendung der Neuregelungen kann erheblicher Zeitaufwand eingespart werden – insbesondere, wenn hierdurch von einem aufwändigen Bauleitplanverfahren abgesehen werden kann. Ist ein Bebauungsplanverfahren hingegen weiterhin unumgänglich, könnte das „Upgrade“ zum BauGB für die notwendige Verfahrensbeschleunigung sorgen, um den planungsrechtlichen Boden für dringend benötigte Wohnbauprojekte in Deutschland zu bereiten.

Kontakt: l.kluger@rotthege.com

Flankierend zum BauGB-Upgrade: Nordrhein-Westfalen plant weitreichende Novelle der Bauordnung

Thomas Uebrick

Während der Bund das Bauplanungsrecht reformiert, treibt das Land Nordrhein-Westfalen parallel die Anpassung des Bauordnungsrechts voran. Mit dem Entwurf für das „Dritte Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (BauO NRW, in der Fassung vom 01.01.2024) setzt die Landesregierung wesentliche Forderungen aus der Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ um. Ziel des Gesetzentwurfs ist es, bauordnungsrechtliche Anforderungen abzubauen, die Digitalisierung der Verwaltung gesetzlich zu verankern und die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen im Bestand zu vereinfachen.

Die Kerninhalte im Kurzüberblick

Bauen im Bestand (sog. „Umbauordnung“): Um die Weiternutzung und Modernisierung bestehender Gebäude zu erleichtern, sieht der Entwurf eine Modifizierung des § 59 BauO NRW vor. Bei wesentlichen Änderungen an Bestandsbauten sollen künftig nur noch dann bauordnungsrechtliche Anforderungen an die nicht unmittelbar von der Änderung berührten Bauteile gestellt werden, wenn dies im Einzelfall zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit zwingend erforderlich ist. Bisher können die aktuellen Anforderungen auch gestellt werden, wenn die Durchführung dieser Vorschrift „keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand“ verursacht. Ausdrücklich geregelt ist, dass die bautechnischen Nachweise und Prüfungen im Bereich der Standsicherheit und des Brandschutzes bestehen bleiben. Dies erfolgt im Bereich der Standsicherheit allerdings auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke. Eine statische Neuberechnung des Altbaus nach heutigen, strengeren Normen entfällt somit. Neue statische oder brandschutztechnische Beurteilungen, die für eine Änderung oder Nutzungsänderung erforderlich sind, führen nicht zu einer wesentlichen Änderung einer Anlage. Zudem wird eine Öffnungsklausel eingeführt. Danach soll von diesen Anforderungen abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierungsmaßnahme erheblich erschwert wird. Ob diese unbestimmt ausgestalteten Erleichterungen tatsächlich Anwendung finden, ist maßgeblich von der Auslegung der zuständigen Behörde abhängig.

Noch weniger Anforderungen sollen künftig für Wohnungen gelten. Sollen bestehende Nutzungseinheiten in Wohnraum umgewandelt oder ein bestehendes Gebäude für Wohnzwecke um ein Geschoss aufgestockt werden, greift eine Sonderregelung (§ 47 Abs. 6 und 7 BauO NRW-E). Die Vorschriften zur Standsicherheit und zum Brandschutz von tragenden Wänden (§ 27), Außenwänden (§ 28), Brandwänden (§ 30), Decken (§ 31) und Dächern (§ 32) sind auf die bestehenden Bauteile nicht mehr anzuwenden. Auch die Vorgaben für bestehende Treppen, Treppenhäuser und Flure (§§ 34 bis 36) entfallen für den Bestand.

Auch die strengen Vorgaben an Brandwände (§ 30 BauO NRW) für alle Gebäude sollen gelockert werden. Bisher gilt, dass Gebäude, die vor dem 01.01.2019 zulässigerweise errichtet worden sind und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, der Maßstab der Gebäudeklassen 1-3 anzuwenden ist. Die zeitliche Einschränkung wird nun vollständig gestrichen, sodass die Erleichterung für alle zulässigerweise errichteten Gebäude gelten soll.

Verfahrensbeschleunigung durch Genehmigungsfiktion: Eine der zentralen prozessualen Neuerungen ist die geplante Einführung einer Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 74 Abs. 3 BauO NRW-E). Entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen nicht innerhalb einer dreimonatigen Frist (im vereinfachten Genehmigungsverfahren sechs Wochen), gilt die Baugenehmigung kraft Gesetzes als erteilt. Ob die eingereichten Unterlagen vollständig vorliegen, muss die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Tagen prüfen und dem Bauherrn unter Angabe des Vollständigkeitsdatums mitteilen bzw. unverzüglich unter Fristsetzung zur Nachbesserung auffordern. Bauherren haben allerdings die Möglichkeit, auf die Genehmigungsfiktion zu verzichten. Der Gesetzgeber hat dabei vor allem Banken und Versicherungen im Blick, die häufig eine ausdrücklich erteilte Baugenehmigung verlangen.

Zwingende Digitalisierung und Eingangsbestätigung: Die elektronische Einreichung von Bauanträgen wird verpflichtend festgeschrieben (§ 70 BauO NRW-E). Wenn eine Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die elektronische Antragstellung eröffnet hat, muss die Antragsstellung auch auf diesem Wege erfolgen. Das Gesetz räumt den Behörden jedoch eine Hintertür ein. So kann sie trotz elektronischer Einreichung zusätzlich die dem Antrag beizufügenden Unterlagen im Papierform verlangen, „soweit eine Bearbeitung nicht anders möglich ist“.

Um für Bauwillige künftig Rechtssicherheit im Fristenlauf zu schaffen, werden die Baubehörden formell verpflichtet, den Eingang von Bauanträgen zu bestätigen (§ 71 BauO NRW-E).

Reduzierung der Normenbindung: Der Entwurf bricht mit der pauschalen rechtlichen Bindung an DIN-Normen. Die sogenannten „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (§ 3 Abs. 2 BauO NRW) entfallen als pauschaler Maßstab und werden auf ein Mindestmaß reduziert. Dies öffnet den Weg für abweichende, kostengünstigere Bauweisen. Zukünftig ist für das Baugenehmigungsverfahren ausschließlich die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen zu beachten. Der zivilrechtliche Kontext bleibt davon unberührt.

Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienpraxis

Der vorliegende Gesetzentwurf verlagert die Gewichte im nordrhein-westfälischen Baurecht. Die Bauaufsichtsbehörden werden in Teilen von formalen Prüfpflichten entbunden und fokussieren sich primär auf die unmittelbare Gefahrenabwehr. Für Bauherren, Investoren und Planer bedeutet dies auf der einen Seite eine Zunahme an Eigenverantwortung und potenziellen Haftungsrisiken bei der Einhaltung baulicher Standards. Daher gilt umso mehr: Baugenehmigungsunterlagen von einem auf öffentliches Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt prüfen lassen! Wer genehmigungsrechtlich fehlerhaft plant, riskiert bauordnungsrechtliche Maßnahmen der Bauaufsicht nach Baubeginn oder sogar Fertigstellung. Auf der anderen Seite eröffnen die neu geschaffene Genehmigungsfiktion sowie die reduzierten Anforderungen an Bestandsgebäude den rechtlichen Handlungsspielraum, um Projektentwicklungen im Bestand schneller und ohne aufwendige Anpassungen der Altbausubstanz zu realisieren.

Der Entwurf befindet sich im parlamentarischen Beratungsverfahren. Bis zur finalen Verabschiedung im Landtag bleiben die weiteren parlamentarischen Beratungen abzuwarten.

Kontakt: t.uebrick@rotthege.com



GEWERBLICHES MIETRECHT

Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen – jetzt seit Mietbeginn unwirksam?

Klaus Poretschkin

Indexklauseln in Gewerberaummietverträgen unterliegen neben dem Preisklauselgesetz (PrKG) auch der AGB-rechtlichen Kontrolle. Hält eine solche Klausel der AGB-Kontrolle nicht stand, ist sie von Anfang an unwirksam – und nicht erst ab rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes nach § 8 PrKG. Dies hat der BGH mit Urteil vom 11. März 2026 klargestellt.

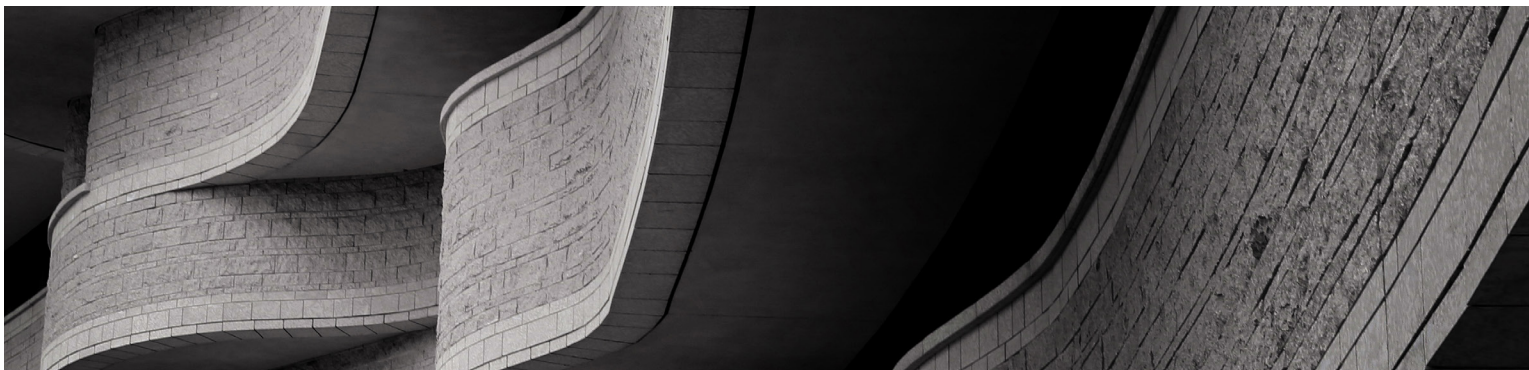
Der Entscheidung lag ein zehnjähriger Gewerberaummietvertrag über eine Physiotherapiepraxis zugrunde. Die Wertsicherungsklausel des Mietvertrags sah gleichzeitig vor, dass eine Mietänderung automatisch eintrete, forderte jedoch auch ein schriftliches Aufforderungsschreiben für eine Mietänderung. Ferner knüpfte die Wertsicherungsklausel an einen Ausgangsindex aus Mai 2017 an – rund zwei Jahre vor Mietbeginn im September 2019. Der BGH bestätigte: Die Klausel verstöße gegen das Transparenzgebot, da sich automatische Indexanpassung und schriftliches Aufforderungserfordernis widersprachen. Dazu benachteilige die Klausel die Mieterin unangemessen, weil sie Inflation aus einem Zeitraum trage, in dem sie noch keine Gegenleistung erhalten habe.

Entscheidend ist die folgende dogmatische Weichenstellung: § 8 PrKG, der die Unwirksamkeit erst mit gerichtlicher Feststellung eintreten lässt, gilt nach dem BGH nur für Verstöße gegen das PrKG selbst. Formularvertragliche Wertsicherungsklauseln unterliegen daneben jedoch auch uneingeschränkt der AGB-Kontrolle. Bei einem Verstoß gegen das AGB-Recht ist die Klausel jedoch seit jeher unwirksam, Mieterhöhungen konnten also nie wirksam geltend gemacht werden.

Vermietern droht daher das Risiko rückwirkender Unwirksamkeit und damit der Rückforderung bereits geleisteter Erhöhungsbeträge. Mieter sollten die Wertsicherungsklauseln ihrer Mietverträge prüfen und bei einem AGB-Verstoß Mieterhöhungen zurückfordern.

(BGH, Urteil vom 11. März 2026, Az. XII ZR 51/25)

Kontakt: k.poretschkin@rotthege.com



GESELLSCHAFTSRECHT

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Dr. Katrin Feldmann

Die Gesamtverantwortung der Unternehmensführung beinhaltet eine gegenseitige Kontrolle der Entscheidungsträger. Das gilt auch, wenn die Geschäftsführer die verschiedenen Aufgaben unter sich aufgeteilt haben. Hieran erinnerte das OLG Frankfurt a.M. im November letzten Jahres: Wer nicht zuständig ist, dürfe trotzdem nicht die Augen verschließen. Das Gericht bestätigte die außergewöhnliche Kündigung des Dienstverhältnisses eines Geschäftsführers, der Beschlüsse unterschrieben hatte, obwohl greifbare Anhaltspunkte für Unregelmäßigkeiten bestanden. Nach Auffassung des Senats hatte der für das Rechnungswesen und Vertrieb

zuständige Geschäftsführer begründeten Anlass, die Tätigkeit des Personalchefs zu kontrollieren. Dieser hatte mehrere Betriebsratsmitglieder wiederholt innerhalb kürzester Zeit in die nächsten Entgeltgruppen gehoben. In Kenntnis der unzulässigen Höhergruppierungen bzw. Zulagengewährungen hätte der Geschäftsführer des Ressorts Rechnungswesen zu konkreten Maßnahmen, wie beispielsweise Rückfragen, Bitten um Unterlagen, Thematisierung in Leitungssitzungen oder Einschaltung von Kontrollstellen greifen müssen.

Die Legalitätspflicht gilt also für den Geschäftsführer ausnahmslos und ist eine seiner Kardinalpflichten. Auch Satzungs- oder Gesetzesverstöße, die im wohlverstandenen Interesse des Unternehmens liegen, sind pflichtwidrig.

(Das Urteil des OLG Frankfurt a.M. vom 20. November 2025 (Az. 5 U 15/24) ist rechtskräftig.)

Kontakt: k.feldmann@rotthege.com



Christin Zabel, M.Sc.

Wirtschaftsprüferin und
Steuerberaterin
Partnerin

Lea-Kristin Kluger, LL.M.

Rechtsanwältin

Thomas Uebrick

Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Klaus Poretschkin

Rechtsanwalt

Dr. Katrin Feldmann, 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

www.rotthege.com

Registerangaben / Liste der Partner / Umsatzsteueridentifikationsnummer unter 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.