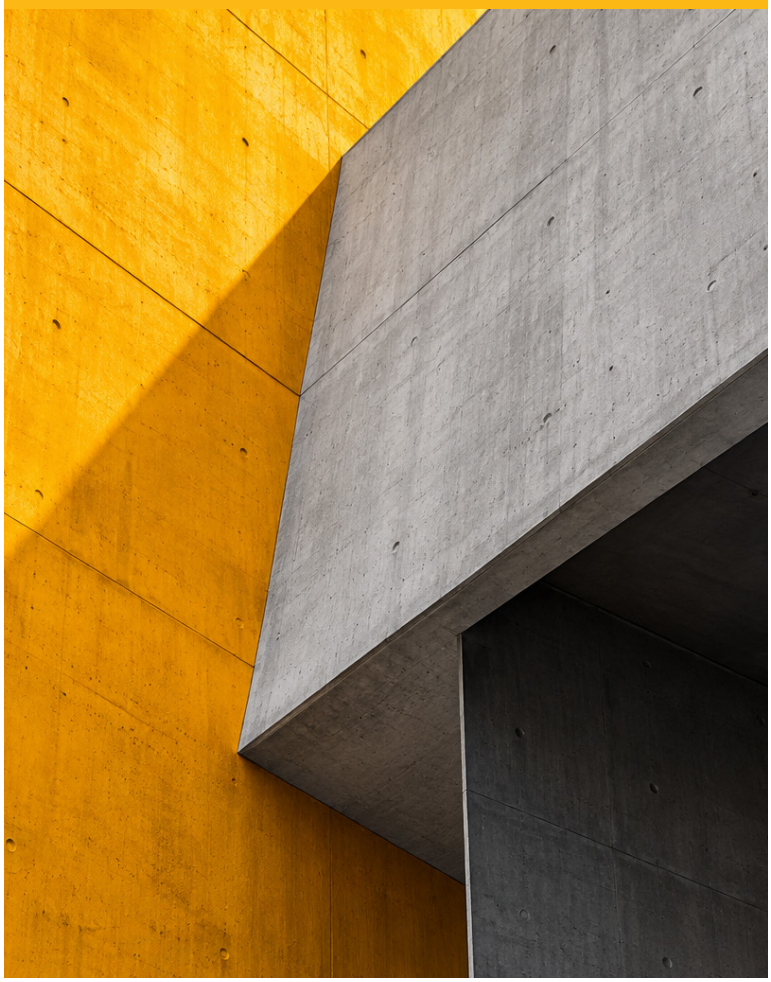
ROTTHEGE
CORPORATE. REAL ESTATE.

Newsletter II/2026



INHALT

Mietpreisbremse bei Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum?	1
Commercial Courts: Neue Spezialgerichte für große Wirtschafts- und Bauprozesse	2
Kündigung eines Chefjustiziars wegen Verletzung von Überwachungspflichten	2
EuGH-Urteil zur Grunderwerbsteuer: Neue Chancen bei Umstrukturierungen mit Immobilienbezug?	3
Wenn der Chef selbst zahlt: Aufwendungen eines Gesellschafters als einem Gesellschafterdarlehen vergleichbare Rechtshandlungen	3



GEWERBLICHES MIETRECHT

Mietpreisbremse bei Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum?

Max Reuße, LL.M.

Die Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen in Wohnungen ist für Investoren und Eigentümer naheliegend. Der Bundesgerichtshof hat mit Versäumnisurteil vom 19.08.2026 (Az. VIII ZR 104/25) nun klargestellt, dass eine solche Umwandlung nicht automatisch zur Befreiung von der Mietpreisbremse führt.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete bei Mietbeginn in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich höchstens um 10 % übersteigen. In Nordrhein-Westfalen gilt hierfür die Mieterschutzverordnung NRW, deren Anlage inzwischen 57 Kommunen erfasst. Dauerhaft ausgenommen ist nach § 556f Satz 1 BGB eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.

Diese Ausnahme greift nach dem BGH bei zuvor gewerblich genutzten Räumen jedoch nur unter engen Voraussetzungen. Erforderlich ist, dass die Räume in ihrer früheren Gestalt nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung objektiv nicht als Wohnung nutzbar waren und die Wohnnutzung erst durch nachfolgende Baumaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand geschaffen wurde. Maßgeblich ist dabei die Verkehrsanschauung, also ob die Räume als selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich die Führung eines eigenständigen Haushalts ermöglicht hätten.

Darüber hinaus muss es sich um einen erheblichen Bauaufwand handeln. Der BGH knüpft insoweit an § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG an, wonach Wohnraum auch durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand geschaffen werden kann. Wesentlich ist der Aufwand regelmäßig dann, wenn die Kosten etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands ohne Grundstücksanteil erreichen. Bloße Instandsetzungsarbeiten, die lediglich den früheren Zustand wiederherstellen, genügen hierfür nicht.

Das Urteil ist für die Praxis bedeutsam, weil es die Anforderungen an die Umnutzung in Wohnraum mietpreisrechtlich konkretisiert. Vermieter tragen die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des § 556f Satz 1 BGB. Außerdem muss der Mieter nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 BGB vor Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert über die erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014 informiert werden. Unterbleibt diese Information, kann sich der Vermieter auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete nicht beziehungsweise erst zwei Jahre nach formgerechter Nachholung berufen. Bei nicht formgerechter Auskunft kann der Vermieter sich erst nach formgerechter Nachholung darauf berufen.

Für Eigentümer und Investoren empfiehlt es sich daher, bereits vor der Vermietung sorgfältig zu dokumentieren, wie die Räume vor dem Umbau beschaffen waren, welche Baumaßnahmen die Wohnnutzung erst ermöglicht haben, welche Kosten auf diese Umwandlung entfallen und ob die vorvertragliche Information nach § 556g BGB rechtzeitig und formgerecht erteilt wurde.

Kontakt: m.reusse@rotthege.com

BAURECHT

Commercial Courts: Neue Spezialgerichte für große Wirtschafts- und Bauprozesse

Barbara Münch

Seit dem 1. April 2025 können Unternehmen große Streitigkeiten vor eigens dafür geschaffene Gerichte bringen: die Commercial Courts. Sie sollen Deutschland als Gerichtsstandort stärken und eine staatliche Alternative zum Schiedsverfahren bieten. Die Commercial Courts sind spezialisierte Senate an Oberlandesgerichten, unter anderem in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart.

Offen steht der Weg für Streitigkeiten zwischen Unternehmen, mit einem Streitwert ab mindestens 500.000,00 Euro. Das gilt ausdrücklich auch für Bau- und Architektenverträge. Düsseldorf, Hamburg und Berlin haben dafür eigens Senate mit dem Schwerpunkt Baurecht eingerichtet. Voraussetzung ist, dass beide Seiten mitziehen: per Vertragsklausel, durch eine Absprache im Streitfall oder durch Zustimmung zur Verweisung an den Commercial Court.

Gerade bei Streit über gestörte Bauabläufe kann sich das lohnen. Verzögerungen, Behinderungen und Mehrkosten führen oft zu langwierigen Prozessen mit komplexen Beweisaufnahmen. Beim Commercial Court entscheidet von Anfang an ein spezialisierter Senat eines Oberlandesgerichts. Das Gericht stimmt den Verfahrensablauf frühzeitig gemeinsam (!) mit den Parteien ab und kann dabei auch die Beweisaufnahme flexibel gestalten. Weil der Sachverhalt nur in einer Instanz geklärt wird, kommt man schneller zu einem Ergebnis. Fehler lassen sich dann allerdings auch seltener korrigieren.

Auf Wunsch wird das Verfahren auf Englisch geführt. Die Verhandlungen sind öffentlich. Wer Vertraulichkeit braucht, ist insofern mit einem Schiedsverfahren besser beraten.

Natürlich bleibt es dabei, dass der beste Prozess derjenige ist, der nicht geführt werden muss. Lässt er sich nicht vermeiden, ist der Commercial Court eine gute Möglichkeit für die Parteien vor einem hochspezialisiert besetzten Gericht und motivierten Richtern eine zügige und überzeugende Lösung zu finden.

Kontakt: b.muench@rotthege.com

ARBEITSRECHT

Kündigung eines Chefjustiziars wegen Verletzung von Überwachungspflichten

Dr. André Bienek

Sachverhalt
Die Arbeitgeberin kündigte das Arbeitsverhältnis mit ihrem General Counsel fristlos, hilfsweise ordentlich. Hintergrund war die Nichteinhaltung von Verfahrensvorschriften nach Eingang einer Whistleblower-Meldung im Jahr 2023 wegen Unregelmäßigkeiten bei der Vereinnahmung von Edelmetallen.

Konkret wurde entgegen den bestehenden Vorgaben weder die Konzernrevision in die Untersuchungen einbezogen noch wurde fristgerecht ein Abschlussbericht erstellt und weitergeleitet. Dadurch konnten die rechtswidrigen Geschäftspraktiken erst im Jahr 2025 und nicht bereits im Jahr 2023 erkannt und abgestellt werden.

Der General Counsel erhob Kündigungsschutzklage. Er war der Auffassung, dass er für die Durchführung der internen Untersuchungen nicht verantwortlich sei, sondern der Compliance-Officer. Die internen Untersuchungen seien durch den Compliance-Officer eingeleitet und durchgeführt worden. Hatte die Klage Erfolg?

Entscheidung
Nein! Das ArbG Offenbach hielt die Kündigung als ordentliche verhaltensbedingte Kündigung für wirksam.

Dem General Counsel komme in seiner Funktion eine übergeordnete Verantwortung für die Bereiche Recht und Compliance im Unternehmen zu. Hieraus folgen besondere Überwachungs-, Kontroll- und Schadensabwehrpflichten. Gegen diese habe er dadurch verstoßen, weil er nicht auf die Einhaltung der Verfahrensvorschriften durch den Compliance-Officer hingewirkt habe, nicht kontrollierte, ob allen Vorwürfen des Whistleblowers hinreichend nachgegangen worden sei und er nicht Sorge dafür getragen habe, dass der vorgeschriebene Abschlussbericht fristgerecht erstellt und weitergeleitet wurde. Dies führte zu einer verspäteten Entdeckung der rechtswidrigen Geschäftspraktiken.

Einer vorherigen Abmahnung bedurfte es nicht, da angesichts der Position des General Counsel und der Schwere der Verstöße objektiv nicht davon auszugehen sei, dass die Arbeitgeberin auch nur einen einmaligen Verstoß hinnehmen werde.



Praxishinweis
Das Urteil verdeutlicht, dass sich Führungskräfte in exponierten Positionen nicht immer erfolgversprechend auf die Delegation von Aufgaben unterhalb ihrer Hierarchieebene berufen können. Bei ihnen verbleibt typischerweise eine Überwachungs- und Kontrollpflicht, die verletzt werden kann.

Ob das Urteil Bestand haben wird, ist angesichts des Umstandes, dass der Compliance-Officer nach der Rechtsprechung eine eigene Prüfungspflicht und Garantenstellung hat, allerdings offen.

(ArbG Offenbach, Urt. v. 25.11.2025 – 1 Ca 136/25)

Kontakt: a.bienek@rotthege.com

STEUERRECHT

EuGH-Urteil zur Grunderwerbsteuer: Neue Chancen bei Umstrukturierungen mit Immobilienbezug?

Christin Zabel, M.Sc.

Eine aktuelle Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) erregt Aufmerksamkeit hinsichtlich der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Anteilsübertragungen. Der EuGH hat mit Urteil vom 04.06.2026 (Rechtssache „Nova Iberomoldes", C-837/24) über eine portugiesische Umstrukturierung entschieden, bei der Beteiligungen an grundbesitzenden Gesellschaften im Rahmen einer Kapitalmaßnahme eingebracht wurden. Nach Auffassung des Gerichts darf eine nationale indirekte Steuer nicht allein deshalb erhoben werden, weil das nationale Recht eine Anteilsübertragung als Grundstücksübertragung behandelt.

Für deutsche Share Deals bedeutet dies jedoch keine generelle Steuerfreiheit. Der klassische entgeltliche Erwerb einer Objektgesellschaft durch einen externen Käufer bleibt von der Entscheidung voraussichtlich weitgehend unberührt. Besonderes Gewicht kann das Urteil dagegen bei konzerninternen Reorganisationen z.B. in Form von Sachgründungen, Anteilseinbringungen, Verschmelzungen oder Spaltungen entfalten, sofern diese Maßnahmen in den Anwendungsbereich der Kapitalansammlungsrichtlinie (Richtlinie 2008/7/EG vom 12.2.2008) fallen.

Die Bundesregierung sieht bislang keine unmittelbaren Auswirkungen der Entscheidung auf die deutsche Grunderwerbsteuer und verweist auf Unterschiede zwischen der portugiesischen und der deutschen Regelung. Das Bundesministerium der Finanzen prüft, eine Verwaltungsanweisung für vergleichbare deutsche Sachverhalte liegt aber noch nicht vor. Klarheit kann das beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängige Verfahren II R 8/23 bringen. Der BFH hat den EuGH hierzu angerufen und möchte insbesondere klären lassen, ob die Grunderwerbsteuer bei bestimmten Umstrukturierungen mit der Kapitalansammlungsrichtlinie vereinbar ist. Bis zu einer Entscheidung sollten vergleichbare, verfahrensrechtlich noch offene Fälle abgesichert und eng begleitet werden.

Für die Praxis empfiehlt sich, geplante und noch verfahrensrechtlich offene Umstrukturierungen frühzeitig zu prüfen. Maßgeblich sind die konkrete Ausgestaltung der Transaktion, die beteiligten Rechtsträger sowie eine sorgfältige Dokumentation des Kapitalmaßnahme- oder Umstrukturierungscharakters.

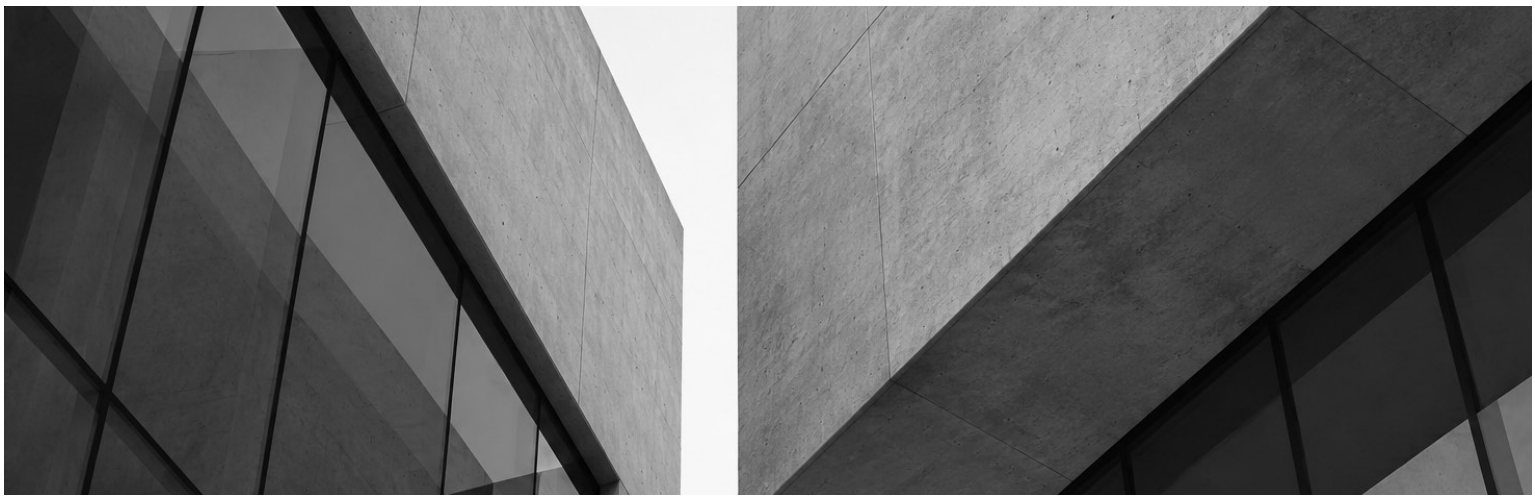
Kontakt: c.zabel@rotthege.com

GESELLSCHAFTSRECHT

Wenn der Chef selbst zahlt: Aufwendungen eines Gesellschafters als einem Gesellschafterdarlehen vergleichbare Rechtshandlungen

Dr. Anja Zimmermann

Befriedigt ein Gesellschafter in seiner Funktion als Geschäftsführer einen Gesellschaftsgläubiger im Interesse der Gesellschaft „aus der eigenen Tasche", kann er dafür in einer späteren Insolvenz der Gesellschaft das Nachsehen haben. Der Bundesgerichtshof (Urt. v. 10.07.2025 – IX ZR 189/24) hat entschieden, dass solche Regressansprüche wirtschaftlich einem Gesellschafterdarlehen gleichstehen und nach § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO nachrangig sind – und zwar unabhängig davon, ob die Forderung gestundet oder stehengelassen wurde. Auf die Form der Finanzierung kommt es nicht an, entscheidend ist die wirtschaftliche Funktion: Wer der Gesellschaft Liquidität verschafft, wird wie ein Darlehensgeber behandelt. Rückzahlungen an den Gesellschafter im letzten Jahr vor dem Insolvenzantrag kann der Verwalter zudem nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 InsO anfechten und zurückfordern.



Darüber hinaus beschäftigt sich der BGH in dem Urteil mit der Einordnung von Aufwendungsersatzansprüchen, die im Rahmen des Geschäftsführeranstellungsvertrags auf andere Weise als durch Befriedigung ausstehender Gesellschaftsverbindlichkeiten begründet werden. Diese Forderungen werden nur dann darlehensgleich behandelt, wenn der Gesellschafter sie rechtlich oder faktisch stundet bzw. stehenlässt. Dass dies für Vergütungsansprüche des Geschäftsführers gilt, ist aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits bekannt. Bemerkenswert ist aber, dass der BGH diese Einordnung nun auch auf Aufwendungsersatzansprüche erstreckt, die im Rahmen eines Austauschverhältnisses entstehen. Bei Letzteren gilt grundsätzlich als Faustregel, dass erst bei einem Stehenlassen von mehr als drei Monaten eine darlehensgleiche Leistung vorliegt. Bei bargeschäftlicher Abwicklung Zug um Zug scheidet eine Umqualifizierung stets aus. Empfehlung für die Praxis: Dokumentieren Sie Zahlungen aus dem Privatvermögen an Gläubiger der GmbH ebenso wie Darlehen; achten Sie auf zeitnahe Zahlungen von Gehalt und Aufwendungen; in der Krise Gesellschafterdarlehen frühzeitig rangrückständig stellen oder notfalls Eigenkapital zuführen – wir beraten Sie gern.

Kontakt: a.zimmermann@rotthege.com



Max Reuße, LL.M.
Rechtsanwalt

Barbara Münch
Rechtsanwältin

Dr. André Bienek
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Partner

Christin Zabel, M.Sc.
Wirtschaftsprüferin und
Steuerberaterin
Partnerin

Dr. Anja Zimmermann
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.