

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 117

11. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

13. Dezember 2018

Mannheimer Mietspiegel 2018:

Es geht aufwärts!

Konversionsareale fangen höhere Steigerungen auf



Die Neubauten im Mannheimer Kepler-Quartier fallen nicht unter die „ortsübliche Vergleichsmiete“

Bild: DuS

In der Theorie einfach, in ihrer praktischen Umsetzung sehen Vermieter allerdings gern eine Zumutung: Die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Neubauten mit Erstbezug fallen nicht darunter, und die bisherige Grundmiete muss zu dem Zeitpunkt, in dem eine Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein - ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten. Ansonsten gilt: Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen. Und dann gibt es noch die Kappungsgrenze: Die bisher verlangte Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent erhöhen.

Die Stadt Mannheim hat den neuen Mietspiegel veröffentlicht; die 23. Auflage ersetzt bisher geltende Ausgabe aus dem Jahr 2016. Damit liegen aktuelle und differenzierte Zahlen über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims vor. Und diese kennen nur eine Richtung: Es geht aufwärts! Nach dem neuen Mietspiegel beträgt die Durchschnittsmiete 2018 in Mannheim 7,71 Euro pro Quadratmeter; 2016 lag sie noch bei 7,05 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 6,71. Die jetzige Steigerung liegt bei 9,4 Prozent und somit höher im Vergleich zu den vorausgegangenen vier Jahren. Das Mietenniveau in Mannheim ist allerdings im Vergleich zu anderen Ballungsräumen noch niedrig: Heidelberg mit 8,56 Euro pro Quadratmeter, Stuttgart mit



Mannheim

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Eine Villa in begehrter Lage

Seite 3

Ludwigshafen will Immobilie kaufen:

Das Aus für das Rathaus-Center?

Seite 4

L-Bank investiert Millionen:

Viel Platz für große Ideen

Seite 5

Aus Kaserne wird Campus:

Es geht voran

Seite 7

16.500 Quadratmeter Wohnfläche:

Karl's Quartier startet 2019

Seite 8

ImmobilienRecht:

Entwarnung

Seite 9

8,95 Euro pro Quadratmeter und Freiburg mit 8,25 Euro pro Quadratmeter – alle Zahlen aus dem Jahr 2017 - weisen höhere Mietpreise aus. Die Mietenentwicklung zeigt, dass sich der Wohnstandort Mannheim weiter großer Beliebtheit erfreut und unterstreicht die Wichtigkeit des Baus neuer Wohnungen, wie z.B. im Glückstein-Quartier und auf dem ehemaligen Postareal. Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht allerdings grundsätzlich Vertragsfreiheit.

Jauchzen und frohlocken können all' diejenigen, die in einer Wohnung mit „ortsüblicher Vergleichsmiete“ leben und diese nicht räumen müssen; so gibt/gab es beispielsweise für eine solche Wohnung in der begehrten Lage Neckarstadt Ost sage und schreibe rund 800 Bewerber und Bewerberinnen. Und bei den aktuellen Neubauten beispielsweise rund um den Hauptbahnhof und beiderseits der Schienenstränge wird ein Mietpreis aufgerufen, der weit über der „ortsübliche Vergleichsmiete“ liegt; 1.015 Euro Kaltmiete für eine knapp 85 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung oder 1.400 Euro für eine fast 112 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung sind hier durchaus marktüblich. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen im Kepler-Quartier liegt laut der Unternehmenssprecherin von Diring & Scheidel bei 12,75 Euro pro Quadratmeter.

Das Konversionsventil

Mannheim kann sich glücklich schätzen, die großen Konversionsareale wie Franklin, Turley oder Spinelli von ihrer militärischen zu einer zivilen Nutzung umwandeln zu können. So werden auf Franklin eine Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern zur Miete oder im Eigentum sowie 1.050 Wohneinheiten im preisgünstigen Segment angeboten; 500 geförderte Wohnungen sollen es dereinst auf Spinelli werden. Ohne dieses Ventil, das den Markt ein wenig entlastet, lägen die Preissteigerungen bei der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ erheblich höher.

Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren. Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur dann verlangen, wenn die künftige Miete ►

Unsere Medienpartner.

**Wir sind
für Sie vor Ort!**

**Ihr Makler für
Gewerbeimmobilien
in der Region!**

Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



RICH

GEWERBEIMMOBILIEN
INVESTMENT

**Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar**

**Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de**

Mannheim | Heidelberg

die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigt. Zur Ermittlung dieser „Vergleichsmiete“ ist der Mietspiegel ein anerkanntes Instrument.

Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Mannheim für ihre Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für Mieter und Vermieter. Als Grundlage für die Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ und durch seine Markttransparenz leistet er einen nicht unerheblichen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter. Seit seiner ersten Auflage wird er auf statistisch wissenschaftlicher Basis erstellt. Damit erfüllt auch der Mietspiegel 2018 die Anforderungen, die an einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gestellt werden. Klaus Elliger, Fachbereichsleiter Stadtplanung, betont, „dass ein qualifizierter Mietspiegel besondere Rechtsfolgen hat, die im Mietrecht festgelegt sind.“ „Der Mann-

heimer Mietspiegel wird daher auch seit Jahren von den mit Mietrecht befassten Mannheimer Gerichten anerkannt“, so Elliger weiter.

Eigentümerversreter wollen allerdings den Mietspiegel mit einer Klage gerichtlich anfechten. Der Verband Haus und Grund kritisiert, dass Wohnungen aus dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GBG in die Bewertung einfließen, was den Durchschnittspreis drücke und Wohnungsbesitzer daran hindere, höhere Mieten zu verlangen.

Der Mannheimer Mietspiegel 2018, der neben den Tabellen wichtige Hinweise und Informationen für die sachgerechte Anwendung des Mietspiegels enthält, steht im Internet kostenlos zum Download zur Verfügung: www.mannheim.de/mietspiegel ■

Eine Villa in begehrter Lage

Sie ist einer der begehrtesten Wohnstandorte Heidelbergs, die Weststadt rund um die Christuskirche mit der Schiller-, Römer- und Endemannstraße. In letzterer entsteht die Villa Nunzinger, benannt nach der traditionsreichen Tanzschule, die seit 1956 an gleicher Stelle anzutreffen war. Die Weststadt als Gesamtanlage steht seit dem Jahr 2012 unter Denkmalschutz, in den gut erhaltenen Altbauten sowie in den sich harmonisch einfügenden Neubauten leben auf einer Fläche von etwa 110 Hektar ungefähr 12.600 Menschen.

In der Endemannstraße 12 entsteht ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und einer Gesamtwohnfläche von etwa 935 Quadratmetern. Acht Eigentums-Wohneinheiten von

knapp 38 bis fast 142 Quadratmetern sowie ein Penthouse mit etwa 189 Quadratmetern werden nach Plänen der Kochhan + Weckbach – Architekten aus Heidelberg realisiert; der Baubeginn war im Mai 2018, die Fertigstellung ist nach 18 Monaten Bauzeit geplant. Bauträger ist das lokale Unternehmen Kraus Immotec II, der Vertrieb der Wohnungen, bei denen der Preis bei 6.900 Euro pro Quadratmeter startet, liegt in Händen von Kraus Immobilien. ■



Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen will Immobilie für 43 Millionen Euro kaufen:

Das Aus für das Rathaus-Center?

Das Rathaus-Center Ludwigshafen wurde 1979 nach einem Entwurf des Bonner Architekten Ernst van Dorp eröffnet, ist 72 Meter hoch und beherbergt das Rathaus der Stadt Ludwigshafen und ein Einkaufszentrum. Das Einkaufszentrum wird seit 1981 von der ECE Projektmanagement GmbH betrieben. Vor dem geplanten Abriss der Hochstraße Nord will die Stadt Ludwigshafen das Rathaus-Center erwerben und es Ende 2021 schließen. Vor dem Ankauf sei jetzt allerdings ein neuer, nicht näher definierter Sachverhalt aufgetaucht, der eingehender zu bewerten sei, so die Stadt.

Die Verhandlungen über den Kauf konnten vor wenigen Wochen mit der Deutsche Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen GmbH & Co.KG abgeschlossen werden. Die Komplettübernahme des Rathaus-Centers durch die Stadt schafft Planungssicherheit und Rechtssicherheit für beide Seiten", so die DWS als Fondsverwalterin des Deutsche Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen. "Wir streben zusammen mit der ECE einen geordneten und erfolgreichen Betrieb des Centers bis Ende 2021 in Zusammenarbeit mit den Mietern an."

Hochstraße Nord und Rathaus-Center sind baulich eng miteinander verknüpft. Teile des Centers liegen direkt unter der Hochstraße Nord. Da diese wichtige Verbindung nach Mannheim und in die Vorderpfalz irreparabel beschädigt ist, muss sie abgerissen werden. An ihrer Stelle wird eine ebener-

Für den Bau der Stadtstraße, die die Hochstraße ersetzen soll, muss der nördliche Teil des Centers abgerissen werden

Bild: Stadt Ludwigshafen

dige Stadtstraße gebaut. Der in jedem Fall erforderliche Abriss der Hochstraße beeinträchtigt jedoch den Betrieb des Rathaus-Centers, da allein schon aus Sicherheitsgründen, aber auch aufgrund von Lärm und Erschütterungen, Teile nicht mehr betrieben werden können.

Der Erwerb des ganzen Centers stellt für die Stadt Ludwigshafen die wirtschaftlichste Lösung dar, die auch Rechtssicherheit gibt. Ein Teilabbruch und Weiterbetrieb des verbleibenden Centers während der Bauzeit wäre deutlich teurer. Außerdem könnte das Center aufgrund der baubedingten Beeinträchtigungen nicht rentabel betrieben werden.

Mit dem Erwerb kann sich die Stadt die Planungshoheit über das Areal sichern: Baustellenplanung und -logistik würden deutlich einfacher, was Zeit und Geld spart. Zudem könnte die Stadt, wenn die Gutachten zum Rathausurm vorliegen, das komplette Areal überplanen und nachhaltig und wirtschaftlich weiterentwickeln. Wird dabei auch ein komplettes und endgültiges Aus für die Immobilie in Betracht gezogen? ►



Ludwigshafen | Mannheim

Die entsprechende Pressemitteilung der Stadt Ludwigshafen lässt diese Deutung zu:

“Das Rathaus-Center ist baulich, technisch und energetisch ähnlich sanierungsbedürftig wie der zu ihm gehörende Rathausturm. Hier lässt die Stadtverwaltung derzeit prüfen, inwieweit und mit welchem Aufwand eine Sanierung überhaupt möglich ist.”

Auf die schriftliche Nachfrage beim Baudezernenten, ob dieser Satz nicht impliziere, dass die Immobilie eventuell auch komplett abgerissen werden müsse, bezieht die Pressestelle der Stadt Ludwigshafen ausweichend Stellung: Eine gutachtliche Prüfung drüber, ob eine Sanierung möglich sei, werde im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein. Alles andere sei Spekulation...



L-Bank investiert mehr als neun Millionen Euro:

Viel Platz für große Ideen

Unter dem Motto: „Viel Platz für große Ideen“ wurde knapp acht Monate nach Baubeginn das Richtfest für das erste Gebäude des 2016 gegründeten Technologieparks Mannheim (TPMA) gefeiert. Für die Verwaltungsratsvorsitzende der L-Bank, Finanzministerin Edith Sitzmann, ist der neue Technologiepark ein hervorragender Ausgangspunkt für zukunftsweisende Unternehmen aus der Metropolregion Rhein-Neckar.

Bevor aber die Unternehmen nach der für Ende Mai 2019 geplanten Fertigstellung in das TPMA1 genannte Gebäude mit seinen rund 6.500 Quadratmetern auf vier Geschossflächen einziehen können, gab Dipl.-Ing. Florian Räsener von der Mannheimer Softronic Haustechnik und Holzbau dem künftigen Bauwerk, der alten Bautradition folgend, mit Gunst und Verlaub seinen zünftigen Segen mit auf den Weg.

Der Mannheimer Oberbürgermeister Peter Kurz begrüßte den Neubau als wichtiges Signal für die nachhaltige Wirtschaftsförderung in der Region. „Mit dem MMT-Campus der Stadt Mannheim werden hervorragende Voraussetzungen geschaffen, um

hier am Standort Medizinprodukte effizienter und schneller zu entwickeln als andernorts. Die Gestaltung der nächsten Ausbaustufe des MMT-Campus mit weiteren Gebäuden von medizinischer Fakultät und Investoren hat bereits begonnen. ▶



Oberbürgermeister Peter Kurz, Edith Sitzmann, Finanzministerin des Landes Baden-Württemberg und Vorsitzende des Verwaltungsrates der L-Bank und Dr. Axel Nawrath, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank

Bild: KD Busch / L-Bank

Mannheim

Das Management des Parks liegt bei der Technologiepark Mannheim GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der L-Bank. Axel Nawrath, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank, betonte, dass die TPMA GmbH neben der Funktion als Investor auch die Aufgabe der Entwicklung und Realisierung sowie den laufenden Betrieb und die Vermarktung übernommen hat. „Mit der Bereitstellung einer maßgeschneiderten Infrastruktur für forschungsintensive und technologieorientierte Unternehmen aus den Bereichen Medizin und Life Science unterstützten wir die Landesregierung, diesen Technologie-Cluster hier in der Region weiter zu stärken. Wir freuen uns, mit der Investition von mehr als neun Millionen Euro einen Beitrag zur Schaffung von 240 qualifizierten Arbeitsplätzen leisten zu können.“

Dabei ist das TPMA1 das erste von drei Gebäuden, die neben dem von der Stadt Mannheim gebauten CUBEX ONE in den nächsten Jahren mit Mitteln der L-Bank auf dem Areal errichtet werden. Das Investitionsvolumen des Förderinstituts des Landes für die drei TPMA-Gebäude mit insgesamt 20.000 Quadratmetern Geschossfläche wird sich auf rund 40 Millionen Euro belaufen.

Derzeit laufen bereits weitgeführte Mietvertragsverhandlungen mit sechs Unternehmen über die gesamte zur Verfügung stehende Fläche des TPMA1. Nawrath: „Dass das TPMA1 schon mehr als ein halbes Jahr vor der Bezugfertigkeit so gut wie vermietet ist, zeigt, dass das Konzept aufgeht und richtig ist.“ Den

Mietern werden Räumlichkeiten mit frei konfigurierbaren Zuschnitten zur multifunktionalen Nutzung zur Verfügung gestellt, zum Beispiel als Büro, Labor oder Werkstatt. Auch die TPMA GmbH selbst plant, in das Gebäude einzuziehen und so für ihre Mieter auch jederzeit vor Ort als persönliche Ansprechpartnerin zur Verfügung zu stehen.

Technologiepark Mannheim TPMA

- TPMA GmbH ist eine 100 Prozent Tochter der L-Bank
- Gründung: 2016
- Kooperationsvertrag zur Entwicklung des TPMA als wesentlicher Bestandteil des neuen Mannheim Medical Technology Campus (MMT-Campus), mit dem ein Forschungs-, Technologie- und Gewerbepark realisiert wird, zwischen der Stadt Mannheim und der L-Bank
- Die Mieterstruktur verfolgt das Ziel einer Clusterpolitik für forschungsintensive und technologieorientierte Unternehmen im Sektor Medizintechnologie und Life Science sowie für solche Unternehmen, die branchentypisch ergänzende Dienstleistungen erbringen
- Kernaufgabe: Transfer Wissenschaft – Wirtschaft (unmittelbare Nähe zur Universitätsmedizin Mannheim und dem Gründerzentrum CUBEX41)



Mannheim

Aus der ehemaligen Kaserne wird ein Campus:

Es geht voran

Das E-Gebäude im Green Business Park Mannheim: Die ehemalige Scheinwerferkaserne im Stadtteil Vogelstang wird nach einer Komplettsanierung zu einem 4-Sterne-Hotel und zu einem Ort für neue Arbeitswelten aus Bereichen wie IT und Medizintechnik, Medien und Consulting, sie wird Entwicklungsort für Start-ups und Kreative.

Die vermietbaren Büroflächen betragen insgesamt 12.000 Quadratmeter, sie sind aufteilbar in Flächen von 170 bis 4.000 Quadratmetern. Es sollen offene, innovative Bürowelten entstehen; flexible Raumplanungen, die neben klassischen Büroraumstrukturen auch moderne Open-Space-Konzepte sowie auflockernde Bereiche mit beispielsweise Think-Tanks oder Lounge-Ecken aufweisen, können ein kreatives, inspirierendes und motivierendes Arbeitsumfeld schaffen. Die Dachgeschosse bieten zusätzliche, lichtdurchflutete Galerief Flächen, die mit der unteren Arbeitsebene zu einem offenen Konzept vernetzt werden können. Bürobereiche in Südlage werden mit Terrassenflächen ausgestattet. In einen 3-geschossigen Brückenbau, der in den Bestand integriert wird, können bis zu ca. 2.700 Quadratmeter Neubau-Büroflächen angemietet werden.

Auf einer 600 Quadratmeter großen Demofläche können potentielle Mieter die verschiedenen Optionen der Raumaufteilung, den zukünftigen Ausbaustandard und mögliche Einrichtungskonzepte erleben.

Investor ist die Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft mbH mit Geschäftsführer Davut Deletioğlu. Die monatliche Miete pro Quadratmeter beginnt bei 12,50 Euro, der Bezug der Büros ist ab Juni 2019 geplant. Die Vermietung erfolgt über **Anteria Real Estate** von Stephanie Herder.



Im Westflügel des E-Gebäudes - auf dem unteren Bild der linke Bereich - entsteht ein Vier-Sterne Hotel der arcona-Gruppe mit 130 Zimmern und acht Tagungsräumen. Die Eröffnung des arcona LIVING ist für das vierte Quartal 2020 vorgesehen. Ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 25 + 5 Jahren wurde jetzt mit der Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft unterschrieben.

Für einen gesunden Lifestyle sollen der Fitness-Raum und die Sauna sorgen, für das weitere körperliche Wohlbefinden das Vollrestaurant und die Bar.

Das insgesamt 46 Hektar große Areal des Taylor Green Business Park wird als kreativ gemischter, anspruchsvoller Gewerbepark mit heterogener Unternehmensstruktur entwickelt. Insgesamt werden hier bis zu 2.500 Arbeitsplätze entstehen.



Germersheim

16.500 Quadratmeter Wohnfläche für rund 50 Millionen Euro:

KARL's Quartier startet 2019

Beim Immobilienprojekt Karl's Quartier der pantera AG auf dem Areal der ehemaligen Stengelkaserne in Germersheim wurde jetzt die Baugenehmigung für die Neubauten erteilt. Insgesamt entstehen 138 neue Wohnungen in zwei Bauteilen. Im Ostteil an der der Klosterstraße wurden in zwei Baukörpern insgesamt 48 Wohnungen und 62 Tiefgaragenplätze genehmigt. Im Westteil des Areals entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit 90 Wohnungen und insgesamt 117 Stellplätzen in zwei Tiefgaragen. Der Baubeginn ist für Anfang 2019 geplant und wird in zwei Bauabschnitten erfolgen. „Mitte 2020 werden die ersten Bewohner in die Neubauten einziehen“, kündigt Stefan Ofcarek, Geschäftsführer der pantera-Projektgesellschaft PGS GmbH an: „Ein gutes halbes Jahr nach den Nutzern der 87 Wohnungen in der denkmalgeschützten Kaserne.“ Deren umfangreiche Restaurierung war bereits im Sommer diesen Jahres direkt nach der Grundsteinlegung gestartet und erfolgt derzeit nach den denkmalpflegerischen und steuerrechtlichen Vorgaben. Alle Immobilien zusammen bilden auf dem 25.000 Quadratmeter großen Areal im Zentrum Germersheims das „Karl's Quartier“. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 50 Millionen Euro.

Die im Karl's Quartier angebotenen Wohnungen umfassen 1 bis 4 Zimmer und bieten bei einer Größe von bis zu 123 Quadratmetern viele wechselnde Grundrisse. „Somit ist sicher etwas Passendes für die unterschiedlichsten Nutzergruppen dabei“, erläutert Ofcarek: „Auf diese Weise entsteht in bester Wohnlage im

Germersheimer Zentrum ein lebendiges und lebenswertes Quartier. Zu unserem Konzept gehören auch bezahlbarer Wohnraum insbesondere für junge Familien sowie Angebote für Ältere durch eine passende Bauweise bzw. Sanierung.“

Riesige Nachfrage

Das Schaffen neuen Wohnraums im boomenden Germersheim ist extrem schwierig, weil große Teile des Stadtgebietes, wie auch das Gelände der Stengelkaserne, zum Teil mit historischen Bauwerken bebaut sind und somit unter Denkmalschutz stehen. „Ohne die Kompetenz eines mit historischen Bauten erfahrenen Investors wie der pantera AG hätte die Umsetzung nicht so professionell und nicht so zügig in Angriff genommen werden können“, betont Germersheims Bürgermeister Marcus Schaile. Das Nebeneinander von historischer Bausubstanz und moderner Bauten bietet besonderes Wohn-Flair. Nicht nur wegen solcher Vorteile war die Nachfrage nach Wohnungen von Beginn an riesig. „Die Menschen haben großes Interesse, historische Bauten sowohl zu erhalten als auch selbst dort zu leben“, so Michael Ries, Vorstand der pantera AG.

Als Startschuss für die Vermietungsaktivitäten ist der Sommer 2019 geplant, da neben klassischen Eigennutzern auch Kapitalanleger die denkmalgeschützten Wohnungen erworben haben. Bereits im April vergangenen Jahres wurde der Neubau teil an die europaweit agierende Ten Brinke Group verkauft. ■



ImmobilienRecht

Entwarnung: Doch keine Beurkundungspflicht für Kaufvertragsnachträge nach bindender Auflassung (BGH, Urteil vom 14.09.2018 – V ZR 213/17)

Erst vor kurzem hatte das OLG Stuttgart entgegen der bisherigen Rechtsprechung des BGH entschieden, dass Änderungen eines Grundstückskaufvertrages auch dann der notariellen Beurkundung bedürfen, wenn der Änderungsvertrag nach Auflassung, aber noch vor Eigentumsumschreibung geschlossen wird (OLG Stuttgart, Urteil vom 26.09.2017 – 10 U 140/16; vgl. ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar 114/18, S. 10). Dies entsprach auch der bis dahin herrschenden Meinung im Schrifttum. Der BGH hat dem nun aber einen Riegel vorgeschoben und in der Revision seine bisherige Rechtsprechung trotz aller Kritik bestätigt, wonach Änderungen nach der Auflassung formlos möglich sind, sobald die Auflassung bindend geworden ist (BGH, Urteil vom 14.09.2018 – V ZR 213/17).

GSK STOCKMANN

Hintergrund / Entscheidung

Der BGH setzt sich dabei in seiner Entscheidung durchaus mit der an seiner bisherigen Rechtsprechung vertretenen Kritik des OLG Stuttgart und der einschlägigen Fachliteratur auseinander, sieht im Ergebnis aber gleichwohl keinen Anlass, diese zu ändern.

Zum einen bestehe ein Schutzbedürfnis der Parteien aus § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB nicht mehr, wenn die Auflassung bindend geworden sei, denn dann hätten die Vertragsparteien ihre jeweiligen Leistungshandlungen unwiderruflich erbracht. Die Formfreiheit nach erklärter Auflassung sei zudem aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig, da ansonsten eine nachträgliche formwidrige Änderung im Zweifel nach § 139 BGB die Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrags mit allen Nebenabreden nach sich ziehen könnte. Bis zur Klärung der Frage, ob diese Nichtigkeitsvermutung widerlegt werden

könne, bestünde eine nicht hinnehmbare Unsicherheit über die Wirksamkeit des Vertrages. Eine spätere Heilung durch die Grundbucheintragung komme nicht in Betracht, weil die bereits zuvor erklärte Auflassung die nachträglichen Änderungen nicht umfasse.

Schließlich begründet der BGH sein Festhalten an der bisherigen Rechtsprechung aus allgemeinen Rechtssicherheitsgründen, da sich die Praxis auf die bisherige Rechtsprechung des BGH eingerichtet habe und daher ein Interesse an Kontinuität bestehe.

Auswirkungen auf die Praxis und Fazit

Die Entscheidung hat große Bedeutung für die Praxis, insbesondere für Notare, Bauträger und Projektentwickler. So wären im Falle einer Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung insbesondere bei Forward Deals bzw. klassischen Bauträgerverträgen Änderungen der Leistungspflichten (hier ist etwa an Sonder-/Änderungswünsche des Käufers zu denken) nach der (ersten) Beurkundung zwingend erneut zu beurkunden gewesen.

Obwohl die Entscheidung des BGH dogmatisch durchaus zweifelhaft erscheint, ist sie aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit daher im Ergebnis durchaus zu begrüßen. Nach der Bestätigung seiner bisherigen Rechtsprechung ist trotz aller (berechtigter) Kritik nun klar, dass es für die Frage der Beurkundungspflicht von Änderungen des Grundstückskaufvertrages maßgeblich auf den Eintritt der Bindungswirkung der Auflassung ankommt.

RA Dr. Andreas S. Grammling
Kontakt: Andreas.Grammling@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

Bensheim: Die **TE Connectivity Germany GmbH** hat in der Albert-Einstein-Allee 3 ca. 2.770 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Das Tochterunternehmen des weltweit tätigen Schweizer Technologieunternehmens und Herstellers von Verbindungen und Sensoren erweitert seine deutsche Zentrale innerhalb von Bensheim. TE Connectivity wird im ersten Quartal 2019 einen der drei Gebäudeteile vollständig beziehen. Darüber hinaus hat im ehemals von SAP vollständig genutzten Objekt das Marktforschungsunternehmen für das Gesundheitswesen **IQVIA** einen Mietvertrag über 1.610 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen. IQVIA war zuvor Mieter von **SAP** und verbleibt in den gleichen Flächen auf zwei Etagen im dritten Gebäudeteil.

Vermieter des Bürogebäudes ist eine Fondsgesellschaft. Mit den beiden Vertragsabschlüssen liegt die Vermietungsquote bei 83 Prozent. Bereits im Juni 2018 hatte die **AVL Deutschland GmbH** ca. 4.310 Quadratmeter angemietet. **JLL** war bei allen Abschlüssen auf Vermieterseite beratend und vermittelnd tätig.



Mannheim: Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** hat für ihren offenen Immobilienspezialfonds **HMG Grundwerte Deutschland Südwest** vom Projektentwickler **GBI AG** 113 Serviced Apartments in Mannheim erworben. Betreiber der Apartments ist eine Tochtergesellschaft der GBI AG, die einen 20-Jahres-Pachtvertrag abgeschlossen hat.



Die Fertigstellung und Übernahme des unmittelbar am Mannheimer Hauptbahnhof gelegenen Objektes ist für Anfang 2020 geplant. Die Apartments sind vollmöbliert, mit einem Arbeitsplatz sowie einer Küchenzeile ausgestattet und gehören zu der von der GBI entwickelten Produktlinie **SMARTments business**. Nachgefragt werden die Apartments vor allem von Projektmitarbeitern, Beratern

sowie Neu-Bürgern, die angesichts des knappen Wohnangebots in der Metropolregion Rhein-Neckar für eine Übergangszeit eine Unterkunft in der Stadt suchen.

Mannheim: **Bonava** plant den Bau von über 150 Wohnungen im Stadtteil Luzenberg. Auf einem rund 2.400 Quadratmeter großen Ufergrundstück am alten Rheinbogen soll bis 2020 ein Mix aus etwa 130 Mikroapartments und 24 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Mehrfamilienhäuser und komplettieren das bereits begonnene Quartier des Mannheimer Projektentwicklers **Pro Concept AG**.

Den größten Teil der geplanten Wohnungen bilden Mikroapartments mit einem oder zwei Zimmern und maximal 30 Quadratmetern Wohnfläche. Diese sind dank der guten ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt jedoch nicht nur für Geschäftsreisende, sondern auch für Studenten interessant. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit je 12 größeren Eigentumswohnungen runden das Bauvorhaben ab.

Das Projekt in Mannheim-Luzenberg ist nur eines von mehreren aktuellen Bonava-Bauvorhaben in der Region. Eine ganz ähnliche Wohnanlage für studentisches Wohnen entsteht derzeit in Heidelberg.

JLL | *Achieve Ambitions*

Egal, welche Ziele Sie erreichen wollen, wir unterstützen Sie dabei mit dem passenden Service. Weltweit.

0621 – 490 775 80
info.mannheim@eu.jll.com

kurz & fündig

Bürstadt: Ein international tätiges deutsches Logistik- und Gütertransportunternehmen hat in der Waldgartenstraße im südhessischen Bürstadt ca. 23.800 Quadratmeter Lagerfläche bezogen. Die Finalisierung des Vertragsabschlusses erfolgte in den letzten Oktobertagen. Vermieter der insgesamt rund 50.000 Quadratmeter umfassenden Logistikimmobilie ist die **BF Immobilien GmbH & Co. KG**. Das Objekt ist mit dieser Anmietung vollständig belegt. Die restlichen Flächen werden eigengenutzt. **JLL** war bei dieser Anmietung vermittelnd für den Mieter tätig.

Worms: Die **Kämmererstraße Projektgesellschaft mbH**, eine Gesellschaft der **ehret+klein Gruppe** aus Starnberg, übernimmt das zu 100 Prozent von **Kaufhof** genutzte Geschäftshaus in der Wormser Fußgängerzone. Über den Verkäufer und den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



Das Warenhaus Kaufhof ist alleiniger Mieter der rund 11.049 Quadratmeter Mietflächen (BGF) mit UG, EG und drei Obergeschossen in der Kämmererstr. 24-32, inmitten der Innenstadt von Worms. Das Gebäude wurde 1965 erbaut und 2008, 2012 und 2014 saniert.

Mannheim: Mannheim ist die unbestrittene Einzelhandelsmetropole der Rhein-Neckar-Region. Dies ist das Ergebnis der jüngsten Kaufkraftanalyse der IHK Rhein-Neckar. Über 36 Prozent des Einzelhandelsumsatzes im Bezirk der IHK Rhein-

Neckar entfällt auf die Quadratestadt. Mit ihrer Zentralitätskennziffer von 150,9 belegt die Stadt in der Kategorie über 200.000 Einwohnern deutschlandweit Platz eins vor Lübeck und Freiburg und konnte diesen Vorsprung sogar noch ausbauen. Über 50 Prozent des Einzelhandelsumsatzes stammt von Kunden außerhalb Mannheims.

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat in der Pflügergrundstraße in der Neckarstadt-West ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten vermittelt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 550 Quadratmeter, die Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 55.000 Euro. Verkäufer war eine Erbengemeinschaft, Käufer ein lokaler Bauträger.

Während der ca. viermonatigen Vermarktungszeit galt es einige Probleme auszuräumen. Insbesondere eine im Dachgeschoss befindliche, ungenehmigte Wohnung machte einigen Käufern Kopfzerbrechen. An dieser Stelle konnte Engel & Völkers gemeinsam mit Architekten der Käuferseite zur Nachgenehmigung und zu voraussichtlichen Kosten beraten.

Ferner wurde das Stadtgebiet während der aktiven Vermarktungsphase von der Stadt Mannheim als Sanierungsgebiet ausgerufen und ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen. Sowohl auf Käufer als auch auf Verkäuferseite konnte der Makler Aufklärungsarbeit leisten und Unsicherheiten ausräumen.

Bis 2032 sollen unter anderem Straßenräume und Gehwege saniert, innovative Verkehrs- und Parkraumkonzepte erarbeitet und soziale Missstände unter die Lupe genommen und deren Verbesserung in Angriff genommen werden. Weiterhin geplant ist eine Aufwertung des Neckarvorlandes.

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:

Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim
0621 | 717689-0

Texte:

Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

■
mit

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

anzeigen@immobilienreport-rhein-
neckar.de

Produktion:

Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 10. Januar 2019