

LITERATURHINWEISE



Michaela Neugebauer, *Ladenbau in der Praxis. Inspiration und Erfahrungsgewinne. Edition Detail, München 2017, 143 Seiten, Großformat, kartoniert, Preis 49,90 Euro.*

Der Laden, die Seele der Marke

Wenn sich Einzelhändler mit Ladenbau beschäftigen, kann das zweierlei bedeuten. Entweder es ist jemand am Ruder, der in vorausschauender Weise in sein Geschäft investiert. Oder die Firma befindet sich schon in gefährlicher Schieflage und die Führung will nach innen und außen mit ein paar neuen Läden zeigen, dass sich die Lage zum Besseren wendet. Schlecker z.B. baute kurz vor dem Zusammenbruch noch einige schicke Drogeriemärkte.

„Verkaufsräum ist begehrter Markenraum und bester Botschafter der Marke, hier begegnet der Kunde im Idealfall deren Seele“, schreibt die Innenarchitektin Michaela Neugebauer im Vorwort ihres informativen Buchs „Ladenbau in der Praxis“. Das Werk zeigt gelungene Läden (Engelhorn, Aesop, Falke, Hunter London, Kauf dich glücklich, Chelsea Fanshop etc.) und erklärt, was sich die Innenarchitekten dabei gedacht haben. Zugleich kann „Ladenbau in der Praxis“ als Nachschlagewerk dienen, denn Neugebauer erklärt wichtige Begriffe des Einzelhandels und des Ladenbaus im lexikalischen Stil. Was ist Visual Merchandising, welche verschiedenen Fußbodenbeläge gibt es, was sind die gängigen Schaufenstertypen, warum ist die Rückwand eines Geschäfts so wichtig?

Michaela Neugebauer hat an der Hochschule für Gestaltung in Mainz studiert und arbeitete zunächst als Planerin für Hotels. 2007 wechselte sie zum Wäschehersteller Triumph, wo sie die internationale Baubehörde aufbaute. Neugebauer hat seit ihrem Büro Brand Interiors in München hat z.B. am Ladenbaukonzept der Lederwarenfirma Roedel mitgearbeitet. Als Gastautorin hat Neugebauer Pia Betton, Christian Paschen, Markus Schwitzke und Andreas Weidner gewonnen. **cs**



Sebastian Beck, Olaf Schnur: *Mittler, Macher, Protestierer. Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Jovis Verlag 2016, 128 Seiten, kartoniert, Preis: 12,95 Euro*

Mittler, Macher, Protestierer

Intermediäre sind Vermittler zwischen verschiedenen Interessengruppen in der Stadtentwicklung, die zumeist außerhalb etablierter Schauplätze von Kommunalpolitik und Verwaltung agieren. Sowohl Bürgerinitiativen als auch Unternehmervereine, Parteien, Stiftungen, Vereine, Honoratiorenstammische und Blogger zählen dazu.

Die Autoren Sebastian Beck und Olaf Schnur nehmen diese Akteure unter die Lupe. Dabei entsteht eine Art soziologisches Thesepapier: Umfangreich erläutern sie Forschungsinteresse und Herangehensweise. Danach entwickeln sie eine Kategorisierung verschiedener Intermediäre und analysieren deren Interessenlagen, Stärken und Schwächen.

Leider bleibt der Band an dieser Stelle stehen. Damit liefert er zwar Thesen, an denen sich ein sozialwissenschaftliches Publikum mit Gewinn abarbeiten kann. Projektentwickler und andere Beteiligte dürfen aber eher daran interessiert sein, Diskussionsplattformen und Strategien für den Umgang mit Intermediären aufzubauen. Dazu leisten die Autoren kaum Hilfe, wenn man von einem doch recht abstrakten Aufruf zur Debatte auf Augenhöhe und zur Ausrichtung auf das Gemeinwohl absieht. **vt**

Geld aus Fonds-Rückabwicklung kann steuerfreie Entschädigung sein

Steuerrecht. Zahlungen zur Rückabwicklung von Fonds mit Schrottimmobilen können in steuerpflichtige Veräußerungsgewinne und nicht steuerbare Entschädigungsleistungen aufzuteilen sein.

Rechtsanwalt Christian Palm von Peters, Schönberger & Partner BAI PStP



BFH, Urteile vom 6. September 2016, Az. IX R 44/14, IX R 45/14 und IX R 27/15

DER FALL

Das Klägerehepaar hatte sich an zwei geschlossenen Immobilienfonds beteiligt, welche nicht werthaltige Immobilien enthielten und eine schlechte Performance aufwiesen. In einer Sammelklage mit einer großen Anzahl von Investoren begeherten die Kläger gegen die hinter den Fonds stehende Bank Schadensersatz. Eine eigens dazu gegründete Tochtergesellschaft der Bank bot den Investoren schließlich an, die Beteiligungen wieder zurückzunehmen. Die Investoren hatten

dazu eine Vereinbarung abzuschließen, wodurch sie auf weitere Ansprüche verzichteten. Das Ehepaar erhielt gegen Rückgabe der Anteile als Kaufpreis bezeichnete Zahlungen. Die Finanzämter gingen vollständig von steuerbaren Veräußerungsgewinnen aus. Die Eheleute hingegen stufen die Transaktion als Rückabwicklung und nicht als steuerbare Veräußerung ein und sahen zumindest einen Teil der Zahlungen als nicht steuerbare Entschädigungsleistungen an.

DIE FOLGEN

Der BFH bewertete entgegen der Ansicht der Finanzämter und der Vorinstanzen einen gewichtigen Teil der Zahlungen aufgrund ihres Entschädigungscharakters als nicht steuerbar. Zwar handelte es sich bei der Rücknahme um einen grundsätzlich steuerbaren Veräußerungsvorgang aus privaten Veräußerungsgeschäften. Jedoch müsse bei der Bestimmung eines Veräußerungsgewinns eine Zahlung, welche für die Abgeltung von reinen Schadensersatzansprüchen geleistet wird, als nicht steuerbarer Teil der Leistung herausgerechnet werden. Rechtsgrund für die Zahlungen der Bank sei zu einem wesentlichen Teil gewesen, die belastenden Klageverfahren abzuschließen. Der BFH führt in seiner Entscheidung auch aus, dass die Finanzämter gehalten sind, beim als Veräußerungsentgelt anzusetzenden Teil zu beachten, dass es sich um deutlich wertgeminderte Immobilien handelte. Es sei daher zu ermitteln, was ein fremder Dritter dafür noch zu zahlen bereit gewesen wäre.

erbarer Teil der Leistung herausgerechnet werden. Rechtsgrund für die Zahlungen der Bank sei zu einem wesentlichen Teil gewesen, die belastenden Klageverfahren abzuschließen. Der BFH führt in seiner Entscheidung auch aus, dass die Finanzämter gehalten sind, beim als Veräußerungsentgelt anzusetzenden Teil zu beachten, dass es sich um deutlich wertgeminderte Immobilien handelte. Es sei daher zu ermitteln, was ein fremder Dritter dafür noch zu zahlen bereit gewesen wäre.

WAS IST ZU TUN?

Der BFH verhindert mit dieser Rechtsprechung, dass der Fiskus an Entschädigungszahlungen beteiligt wird, welche aufgrund der offensichtlichen Wertlosigkeit der Immobilien sicher nicht als Veräußerungsgewinn erfasst werden konnten. Die Urteile könnten aber noch in vielen anderen Fällen der Fondsindustrie für enttäuschte Anleger von Bedeutung sein. Können die Anleger glaubhaft machen,

dass der Verkehrswert eines in einer Schadensabwicklung zurückübertragenen Vermögenswerts gering war und dass ein Teil der erhaltenen Leistungen nach dem Schadensrecht Entschädigungscharakter haben, so dürfte diese Leistung von der Finanzverwaltung nicht im Rahmen der steuerbaren Einkünfte angesetzt werden. **ba**

Freigesprochener Mieter zahlt nicht für die aufgebrochene Tür

Mietrecht. Ein Mieter verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht, wenn er in der Wohnung illegale Drogen aufbewahrt. Schaden an der Wohnung durch Polizeimaßnahmen (z.B. eine aufgebrochene Tür) muss er nur zahlen, wenn sein Verhalten kausal hierfür war.

Rechtsanwältin Nicola Lotz von der Kanzlei Lotz BAI LStP



BGH, Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. VIII ZR 49/16

DER FALL

Der Vermieter fordert vergeblich vom Mieter Schadensersatz für die beschädigte Wohnungstür, die bei einer Hausdurchsuchung der Polizei aufgebrochen wurde. Gegen den Mieter lag ein Durchsuchungsbeschluss wegen gewerbsmäßigen Drogenhandels vor. Bei der Durchsuchung wurden zwar Drogen zum Eigenver-

brauch gefunden, nicht jedoch welche für den illegalen Handel. Der Mieter wurde anschließend wegen unerlaubten Besizes von Betäubungsmitteln verurteilt. Wegen des unerlaubten Drogenhandels in nicht unerheblichem Maße wurde er freigesprochen.

DIE FOLGEN

Grundsätzlich stellt die Begehung von Straftaten in der Wohnung eine Verletzung der Obhutspflicht des Mieters für die Wohnung dar, insbesondere wenn Schäden an der Wohnung verursacht werden (§§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB). Der Mieter muss damit rechnen, dass es bei Straftaten in der ihm zum Besitz übergebenen Wohnung zu Ermittlungsmaßnahmen kommt und dabei Beschädigungen verursacht werden können. Im vorliegenden Fall wurde die Wohnungstür durch die Polizei aufgebrochen und beschädigt. Der zufällige Fund von Drogen zum Eigenverbrauch durch die Polizei war aber für den Schaden nicht ursächlich, denn der Verdacht des Drogenhandels hat sich im Strafverfahren nicht bestätigt. Der Fund von Drogen zum Eigenverbrauch war ein Zufallsfund im Rahmen der Durch-

suchung. Zu der Beschädigung der Wohnungstür wäre es auch gekommen, wenn der Mieter keine Drogen in der Wohnung aufbewahrt hätte. Damit war das Verhalten des Mieters nicht ursächlich kausal für die kaputte Tür. Mangels Verantwortung für den Schaden haftet der Mieter daher nicht auf Schadensersatz. Gleichwohl kann das Verhalten des Mieters, nämlich der Besitz von Betäubungsmitteln, aufgrund der Verletzung der Obhutspflicht zu einer Kündigung des Vermieters berechtigen, worüber aber nicht zu entscheiden war. Ob das jeweilige Bundesland als Träger der Polizei zum Schadensersatz verpflichtet ist, wurde ebenfalls nicht entschieden. Wann eine solche Haftung des Staates infrage kommt, damit befasse sich der BGH im Jahr 2013 (Az. III ZR 253/12).

WAS IST ZU TUN?

Zu Beschädigungen bei polizeilichen Maßnahmen kommt es immer wieder. Der Vermieter ist in erster Linie daran interessiert, seinen Schaden ersetzt zu bekommen – von wem, ist ihm egal. Daher empfiehlt es sich, trotz sorgfältiger Prü-

fung, wer in Anspruch zu nehmen ist (Staat oder Mieter), dem jeweils anderen im Gerichtsverfahren den Streit zu verkünden, um uneinheitliche Ergebnisse zu vermeiden. **ba**

Trotz Erhaltungssatzung darf angebaut werden

Öffentliches Recht. Ein Anbau an eine Doppelhaushälfte beeinträchtigt nicht die prägende Wirkung auf das Ortsbild im Sinne der Erhaltungssatzung, wenn das Vorhaben die Symmetrie des Doppelhauses beibehält und die Gesamtlänge der Umgebung entspricht.

Rechtsanwalt Dr. Philipp Eckert von Oberthür & Partner BAI Oberthür



VG Schleswig, Beschluss vom 1. September 2016, Az. 8 B 36/16

DER FALL

Die Bauherrin ist Eigentümerin eines Grundstücks, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist und im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zur Wahrung einer historischen Marinesiedlung liegt. Das Gebäude soll um einen Anbau erweitert werden. Der Kreis als Baugenehmigungsbehörde lehnte die Erteilung eines Vorbescheids Mitte April 2015 zunächst ab und begründete dies mit einem Verstoß gegen die Erhaltungssatzung. Auf einen Widerspruch hin erteilte der Kreis Anfang Juli einen positiven Vorbescheid

für das geplante Vorhaben. Er nahm den Bescheid aber rund zehn Monate später im Mai 2016 zurück und ordnete die sofortige Vollziehung an, ohne die Bauherrin einen Anspruch auf die Baugenehmigung hätte. Der Kreis meinte, dass durch den geplanten Anbau das symmetrische Gefüge des Doppelhauses zerstört werde und es sich nicht mehr so gut in die Siedlungsstruktur einfüge. Die Bauherrin setzt sich vor Gericht gegen den Rücknahmebescheid, dessen Sofortvollzug und die Ablehnung des Vorbescheids zur Wehr.

DIE FOLGEN

Das VG Schleswig stellte die aufschiebende Wirkung wieder her und zudem fest, dass die Rücknahme des positiven Vorbescheids rechtswidrig war. Das Umschwenken der Behörde fand zwar fristgemäß statt. Denn auch wenn die Ausführungen bei der Ablehnung (April 2015) und im Rücknahmebescheid (Mai 2016) übereinstimmten, also keine neuen Tatsachen hinzukamen, kann die Behörde innerhalb eines Jahres den Bescheid zurücknehmen. Und zwar dann, wenn sie nachträglich erkennt, dass sie den Sachverhalt unzureichend berücksichtigt oder unrichtig gewürdigt hat. Der Anbau ist aber mit der Erhaltungssatzung

vereinbar, befand das VG. Er führt nicht zu einer maßgeblichen Veränderung des Erscheinungsbilds und des Ortsbilds in Gestalt wesentlicher stütztragender Elemente, wie zum Beispiel der Lage, der Länge und Breite der Gebäude. Die Symmetrie eines Doppelhauses bleibt erhalten, wenn es nach dem Umbau aus zwei unterschiedlich langen Gebäuden besteht und dies von außen nicht sichtbar ist. Handelt es sich nicht um eine Siedlung mit Standardhäusern, die alle über eine einheitliche Länge verfügen, ist die Verlängerung einer Haushälfte in dem Rahmen, den die ortsbildprägende Umgebung vorgibt, zulässig.

WAS IST ZU TUN?

Bei der Stellung des Bauantrags für ein Bauvorhaben, das in einem Erhaltungssatzungsgebiet liegt, hat der Bauherr darauf zu achten, dass es bei der ortsbildprägenden Wirkung entscheidend auf die Sichtbarkeit der stütztragenden Elemente ankommt. Zudem

müssen die Maße des Gebäudes innerhalb des durch die ortsbildprägende Umgebung gebildeten Rahmens liegen. Ist das der Fall, sollte trotz abnehmender Bescheidens der Behörde das Bauvorhaben nicht unmittelbar aufgegeben werden. **ba**

Bedenkenhinweis beseitigt auch die gesamtschuldnerische Haftung

Baurecht. Ist der Auftragnehmer wegen eines ordnungsgemäßen Bedenkenhinweises von seiner Haftung gegenüber dem Auftraggeber befreit, besteht auch keine gesamtschuldnerische Haftung mit dem mitverantwortlichen Architekten.

Rechtsanwalt Dr. Uwe Steingraber von Friedrich Graf von Westphalen BAI FGW



OLG Stuttgart, Beschluss vom 21. November 2016, Az. 10 U 71/16

DER FALL

Der Auftragnehmer führte Bodenbelagsarbeiten zur Sanierung eines Schulgebäudes aus. Vor der Ausführung wies er den Auftraggeber darauf hin, dass ein Planungsfehler vorliege, da notwendige Vorarbeiten nicht ausgeschrieben seien; für mangelfreie Arbeiten hätten zusätzlich alte Spachtelmassenschichten zurückgebaut werden müssen. Der Auftraggeber reagierte auf diesen Bedenkenhinweis überhaupt nicht und der Auftragnehmer

führte die Arbeiten ohne die als notwendig erkannten Vorarbeiten aus. Es kam letztlich zu der Beulen- und Blasenbildung, vor der Letzterer gewarnt hatte. Dennoch beseitigte der Auftragnehmer die Mängel. Nun begehrt er vom Architekten, der die mangelfreie Arbeiten hätte zusätzlich alte Spachtelmassenschichten zurückgebaut werden müssen. Der Auftraggeber reagierte auf diesen Bedenkenhinweis überhaupt nicht und der Auftragnehmer

DIE FOLGEN

Nach Auffassung der Gerichte bestand von vornherein kein Gesamtschuldverhältnis. Der Auftragnehmer hatte ordnungsgemäß Bedenken angemeldet und war deshalb von seiner Verantwortung für den entstandenen Mangel befreit. Er war zur Mangelbeseitigung nicht verpflichtet. Für den Schaden verantwortlich war der Planungsfehler des Architekten, für den der beauftragenden Kommune ein

Mitverschulden zuzurechnen ist. Weder aus Gesamtschuld, noch aus gestörter Gesamtschuld, noch aus analoger Anwendung der Grundsätze gestörter Gesamtschuld bestehe eine Haftung. Der Auftragnehmer müsse sich letztlich an die Kommune halten, wenn er für die nicht geschuldete Mangelbeseitigung Geld begehrt.

WAS IST ZU TUN?

Der Fall ist eine etwas bizarre Variante des Problemkreises der Gesamtschuld bei Baumängeln. Der Auftragnehmer hat sich so lange richtig verhalten, bis er den Mangel beseitigt hat, obwohl die Verantwortung bei anderen lag. Ausdrücklich formuliert das OLG Stuttgart den Tenor, dass ein Bedenkenhinweis auch dann wirkt, wenn – wie hier – der Auftraggeber untätig bleibt und gar nicht reagiert. Wer indes einen Mangel beseitigt, dies aber ohne Verpflichtung aus eigener Haftung tut, wird nur mit allergrößten Schwierig-

keiten eine wirtschaftliche Kompensation erlangen können. Wer dieser Situation aus dem Weg gehen will, muss die Entlohnung vor der Mangelbeseitigung regeln. Auch der Stadt gegenüber wird nämlich die Vergütungsklage für die Mangelbeseitigungsarbeiten nicht einfach werden und der Auftragnehmer letztlich wohl nur erfolgreich mit den Grundsätzen ungerechtfertigter Bereicherung argumentieren können. **ba**

Zu beziehen über www.iz-shop.de.

