



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Pre-Development – Wer entwickelt eigentlich?



Wer entwickelt? Wer wird Rechts- oder Vorhabenträger?

Projektgesellschaft als 100%ige Tochtergesellschaft oder als Joint Venture

„Hauptgesellschaft“

Besitzgesellschaft, die später an Betriebsgesellschaft vermietet



3 Fälle aus der Praxis



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

die lösbbare Probleme verursachten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Durchführungsverträge nach BauGB

1. Fall: Städtebauliche Verträge



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

A und B haben Grundstücke erworben. Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Den Durchführungsvertrag soll allein A abschließen. B möchte im Hintergrund bleiben.

Problem: Vorhabenträger muss Verfügungsbefugnis für das gesamte Vertragsgebiet nachweisen. Hier durch eine Person nicht möglich.



Lösungsmöglichkeiten:

Grundstücke hätten als GbR erworben werden können

Verfügungsbefugnis kann durch Ankaufsoptionen
nachgewiesen werden

2. Fall: Vergaberecht



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kommune schreibt Entwicklungsprojekt öffentlich aus. A und B möchten sich gemeinsam um das Projekt bewerben. Aus Zeitgründen tritt zunächst nur A als Bieter auf. Wenn das Gebot erfolgreich ist, wollen A und B die notwendigen internen Absprachen treffen.

Problem: Der Austausch von A gegen eine Bietergemeinschaft, bestehend aus A und B, wäre ein Bieterwechsel, der nicht ohne weiteres zulässig ist.



A und B hätten sich von vornherein als Bietergemeinschaft an der Ausschreibung beteiligen müssen. GbR reicht aus. Bietergemeinschaft hätte Zuschlag erhalten und Projekt ausführen können.

Vorratsgesellschaften hilfreich

3. Fall: Amtshaftung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Die A GmbH & Co. KG möchte ein in Ihrem Eigentum stehendes Grundstück bebauen. Der Bauantrag wird allerdings versehentlich durch die A GmbH gestellt. Die Behörde weist den Bauantrag amtspflichtwidrig zurück.

Als die A GmbH & Co. KG später Schadenersatz wegen der Amtspflichtverletzung verlangt, stellt sich heraus, dass die A GmbH & Co. KG, die alle Mietverträge abgeschlossen hatte, nicht Bauantragstellerin war.

Problem: Amtspflichten bestehen grundsätzlich allein gegenüber dem Antragsteller. Dem Antragsteller war hier aber kein Schaden entstanden, da die GmbH nicht Grundstückseigentümerin und Vermieterin war.

Allgemein: Grunderwerbsteuer



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Doppelte Auslösung von Grunderwerbsteuer bei Rechtsträgerwechsel

Nicht nur Grundstückserwerb löst Grunderwerbsteuer aus, sondern auch

- Abtretung eines Verkaufsangebotes.
- Erwerb von mehr als 95 % der Gesellschaftsanteile.

Fall: Die A GmbH vereinbart eine Kaufoption mit dem Eigentümer E. Später entscheidet sich die A GmbH, das Grundstück über ihre Tochtergesellschaft, die C GmbH, zu erwerben und zu entwickeln. Noch vor der Annahme des Angebotes tritt die B GmbH das Kaufangebot an die C GmbH ab.

Problem: Auch dieser Vorgang ist Grunderwerbsteuerpflichtig. A und B zahlen Grunderwerbsteuer.

Unechte Rückabwicklung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Abwandlung zu oben: Die A GmbH hebt zunächst ihr Kaufangebot mit E auf und im Anschluss wird ein neuer Kaufvertrag zwischen E und der B GmbH abgeschlossen.

Aufhebung eines Kaufvertrags: § 16 GrEStG → Aufhebung der Grunderwerbsteuer.

Aber: Unechte Rückabwicklung liegt vor, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise keine Rückabwicklung eines Kaufvertrages, sondern eine Weiterveräußerung des Grundstücks stattfindet.



Auswahl des Rechtsträgers in der Projektentwicklung ist von erheblicher Bedeutung

Spätere Wechsel meist mit erheblichen Kosten verbunden



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit: