

LKP Aktuell

Mandanteninformation Juli / August 2019

EuGH

HOAI-Mindest- und Höchstsätze gekippt: Was nun?

Am 04.07.2019 hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass die deutsche Honorarordnung für Architekten und Ingenieure gegen die Vorgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie aus dem Jahr 2006 verstößt. Der EuGH folgte damit in dem Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland den Schlussanträgen des Generalanwalts.

Die deutsche Regelung, nach der die Vergütung für Architekten- und Ingenieurleistungen abhängig von den Baukosten in fest vorgeschriebenen Korridoren liegen muss (sog. **Mindest- und Höchstsätze der HOAI**), lasse sich nicht damit rechtfertigen, dass nur so der allgemeine Verbraucherschutz und die Qualität von Planungsleistungen gewährleistet werden könne.

Die Entscheidung hat unmittelbare Wirkung auch für bereits abgeschlossene Verträge, nationale Gerichtsverfahren oder laufende Vergabeverfahren, da es keine Anpassungsfristen gibt.

So können bei öffentlichen Vergabeverfahren aufgrund des EuGH-Urteils Angebote unter dem Mindestsatz nicht mehr ausgeschlossen werden.

Die Bundesrepublik und hier insbesondere das zuständige Bundeswirtschaftsministerium sind nun gefordert, eine **europarechtskonforme Neuregelung** zu schaffen. Hierzu fand am 17.07.2019 bereits ein erstes Gespräch mit Verbandsvertretern im Bundeswirtschaftsministerium statt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die HOAI insgesamt abgeschafft wird. Insbesondere das **System der Leistungsphase** wird sicher so beibehalten.

Wohl aber werden die starren Vergütungsregelungen den EU-Vorgaben angepasst werden.

Wurde in **bestehenden Planungsverträgen** auf die HOAI Bezug genommen, so bleibt dies wirksam. Einer Vertragsanpassung bedarf es insofern nicht.

Auch bei **künftigen Verträgen** können die Vertragspartner die HOAI zur Vertragsgrundlage machen, wobei aufgrund der Entscheidung zukünftig mehr Spielraum bei der Honorarhöhe besteht. Allgemein wird ein Trend zu Pauschalhonoraren erwartet.

Das alles ist aber auch von der neuen nationalen Regelung abhängig. Dass eine solche schnell umgesetzt werden wird, ist wohl eher Wunschdenken als Realität.

Mietwohnungsbau

Nun also doch: Die neue Sonderabschreibung ist beschlossen!

Viele Jahre wurde darüber diskutiert und jetzt ist sie endlich in Gesetzeskraft. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2019 der neuen **Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsbaus** zugestimmt:

Neben der regulären Gebäudeabschreibung von 2 % ist im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie den folgenden drei Jahren eine **jährliche Abschreibung von 5 %** möglich.

Diese neue Förderung kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn

- aufgrund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrages neuer Wohnraum geschaffen wurde,
- dessen Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 € je m² Wohnfläche nicht übersteigen und
- welcher im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden neun Jahren zu Wohnzwecken vermietet wird.

Die **höchstmögliche Bemessungsgrundlage** für die neue Abschreibung wird auf **2.000 € je m² Wohnfläche** begrenzt.

Korrektur

„Baukindergeld gibt es nur für das erste Haus“ ...

.... schrieben wir im Dezember 2018 in unserem LKP *Aktuell*. Diese Information entnehmen wir dem Merkblatt der KfW, welche für die Förderung zuständig ist. Dort wird unter der Überschrift „Was wird gefördert“ ausgeführt:

„Gefördert wird der erstmalige Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Deutschland“

Da auch das Bundesinnenministerium auf seiner Homepage als Förderzweck den „erstmaligen Erwerb von Wohnungseigentum“ definiert, folgerten wir im Dezember 2018: „Baukindergeld wird nur für die **Erstimmobilie** gewährt. Wer schon einmal Eigentümer einer Wohnimmobilie war, ist beim Baukindergeld ausgeschlossen, auch wenn diese Wohnung fremdvermietet war. Unbeachtlich ist dabei auch, ob man diese Immobilie damals gekauft, geerbt oder geschenkt bekommen hat.“

Da dem Baukindergeld kein Gesetz sondern nur Förderrichtlinien zu Grunde liegen, ist eine definitive Aussage problematisch, so dass man auf die Aussagen der KfW vertrauen muss.

Auf eine entsprechende Anfrage wurde uns von dort nun mitgeteilt, dass es nicht darauf ankommt, ob der Antragsteller bzw. seine Haushaltsmitglieder irgendwann einmal Eigentümer einer Wohnimmobilie waren. Allein entscheidend sei, dass

diese zum Zeitpunkt des Erwerbs der neuen Immobilie, für die Baukindergeld beantragt wird, nicht Eigentümer einer anderen Wohnimmobilie sind. Es gelte somit eine **Stichtagsregelung**:

„Sie können Baukindergeld nur nutzen, wenn Ihr Haushalt kein (anteiliges) Wohneigentum in Deutschland hat. Der Stichtag ist das Datum der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages durch den Käufer bzw. der Erteilung der Baugenehmigung.“

Weiter erläutert uns die KfW:

„Nur wenn Sie das bisherige Wohneigentum vor dem Stichtag verkaufen, ist eine Beantragung von Baukindergeld möglich. Dazu ist ausreichend, dass der Vertrag zum Verkauf mindestens einen Tag vor diesem Stichtag unterschrieben wurde. Nicht relevant ist die Austragung im Grundbuch.“

Entscheidend für die Gewährung von Baukindergeld ist, dass Antragsteller und alle zum Haushalt gehörenden Personen zum **Zeitpunkt des Erwerbs** des neuen selbstgenutzten Wohneigentums (bzw. zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung) **kein weiteres selbst- oder fremdgenutztes Wohneigentum** haben.

Es empfiehlt sich in solchen Fällen vorab den eigenen Sachverhalt und die geplante Vorgehensweise mit der KfW abzustimmen (denn ist z.B. den Anforderungen der KfW Genüge getan, wenn am 02.05. alle Altimmobilien mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.06. veräußert werden, die Baugenehmigung dann aber schon am 30.05. erteilt wird?).

Zahlen, Daten, Fakten

Arbeitszeit und deren Erfassung

Wie bereits berichtet hat der Europäische Gerichtshof am 14.05.2019 entschieden, dass Arbeitgeber die komplette Arbeitszeit ihrer Mitarbeiter vollständig und systematisch erfassen müssen.

Gem. § 3 ArbZG darf ein Arbeitnehmer werktags nicht mehr als **acht Stunden** arbeiten. **Ausnahme**weise darf auch bis zu **zehn Stunden** gearbeitet werden, wenn innerhalb der nächsten sechs Monate durchschnittlich acht tägliche Arbeitsstunden nicht überschritten werden. § 4 ArbZG schreibt vor, dass nach spätestens sechs Stunden Arbeit eine Pause eingelegt werden muss.

Eine **vollständige Arbeitszeiterfassung** ist in Deutschland derzeit nur für geringfügig Beschäftigte sowie für Arbeitnehmer im Geltungsbereich des § 2 a SchwarzArbG (u.a. Baugewerbe, Gastronomie, Speditionswesen) verpflichtend. Ansonsten gilt nur eine **Verpflichtung, die Arbeitszeit aufzuzeichnen**, die über die werktägliche Arbeitszeit von acht Stunden hinausgeht.

Aufgrund der EuGH-Entscheidung müssen die Mitgliedsstaaten nun dafür Sorge tragen, dass Arbeitgeber verpflichtet werden, dass zukünftig **alle Arbeitszeiten objektiv und verlässlich erfasst werden**. Arbeitgeber müssen nun das **deutsche Umsetzungs-gesetz** abwarten, um die zukünftige Rechtslage auf ihre Unternehmen übertragen zu können.