
Real Estate

Newsletter

The key to real estate

Aktuelle Entwicklungen
im Immobilienrecht



Full-Service rund um die Immobilie

Erwerb von Immobilien – Finanzierung – Entwicklung –
Bewirtschaftung – Nutzungsänderung – Umstrukturierung –
Verwertung

Immobilientransaktionen Due Diligence	Steuerrecht	Finanzierung
Gesellschaftsrechtliche Gestaltung	Bauplanungsrecht / Baunutzungsverordnung	Raumordnungsrecht
Planfeststellungs- verfahren	Investmentrecht	Städtebauliche Verträge
Public Private Partnership	Kommunalrecht	Bauordnungsrecht
Betreuung von Planungs- gutachten	Vergaberecht	Beihilferecht
Altlasten	Immissionsschutzrecht	Privates Baurecht
Gewerbliches Mietrecht	Wohnungseigentums- recht	Architektenrecht
Asset Management	Projektentwicklung	Immobilienrechtliche Prozessführung / Mediation

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zum Abschluss des Jahres 2018 erhalten Sie eine Ausgabe unseres Real Estate Newsletters mit Beiträgen, die sich insbesondere mit Fragen aus dem Bauplanungsrecht und dem Grundstücksrecht befassen.

In einer neuen Entscheidung hat der 10. Senat des OVG NRW erhebliche Zweifel an den Zielen des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel geäußert und insbesondere die Zielqualität des Ziels 6.5-7 in Frage gestellt. Ob sich hier neue Planungsspielräume für Betreiber, Entwickler und Gemeinden eröffnen werden, wird die zukünftige Rechtsprechungspraxis zeigen. Über eine weitere aktuelle Entscheidung zu diesem Thema werden wir demnächst berichten.

Knapper Wohnraum in den Städten und steigende Mieten, die die Altmieten aus der Stadt verdrängen, veranlassen Städte, Erhaltungssatzungen zu erlassen, um die Eigenart eines Stadtgebiets und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu bewahren. Aufgrund von Erhaltungssatzungen können die Städte ein Vorkaufsrecht ausüben. Der Verkauf von Immobilien im Bereich der Satzung unterliegt besonderen Regelungen.

Große Planungsprojekte werden zunehmend von Bürgern in Frage gestellt und sogar durch Bürgerentscheid verhindert. Um eine vernünftige Stadtentwicklung bauplanerisch gestalten zu können, bedarf es eines Dialogs, der zwischen allen von der Planung Betroffenen geführt wird. Hierzu eignet sich die Mediation im Bauleitplanverfahren, die dazu dient, widerstreitende Interessen in Einklang zu bringen.

In einer neuen Entscheidung stellt der BGH nochmals klar, dass Änderungen eines Grundstückkaufvertrags nach bindender Auflassungserklärung keinem Formerfordernis unterliegen.

Des Weiteren hat der BGH sich mit dem Umfang der Aufklärungspflicht von Notaren in Bezug auf bereits im Grundbuch gelöschte Zwangsversteigerungsvermerke befasst.

Im Hinblick auf kommunale Wohnungsverkäufe hat der BGH über die Wirkung von Mieterschutzklauseln entschieden, die aufgrund eines langjährig bestehenden Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und für das kommende Jahr 2019 viel Erfolg bei Ihren Unternehmungen.



Dr. Johannes Grooterhorst
Partner



Dr. Gerhard Molt
Partner

Themen

Bauplanungsrecht

1. Erhebliche Zweifel an den Zielen des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel
2. Städtisches Vorkaufsrecht aufgrund von Erhaltungssatzungen
3. Größere Akzeptanz für FOC-Projekte durch Mediation

Grundstücksrecht

1. Kein Formerfordernis bei Änderungen eines Grundstückskaufvertrags nach bindender Auflassungserklärung
2. Keine Aufklärungspflicht des Notars in Bezug auf einen bereits gelöschten Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch
3. Kommunale Immobilienverkäufe mit Kündigungsschutzklausel für den Mieter als Vertrag zugunsten Dritter

Aktuelles

Veranstaltungen

Bauplanungsrecht

1

Erhebliche Zweifel an den Zielen des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel

Der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat in seinem Urteil vom 08.10.2018 (10 D 56/18.NE) erhebliche Zweifel an den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) zum großflächigen Einzelhandel geäußert. Die Regelungsdichte der Ziele sei kritisch zu betrachten. Insbesondere die Zielqualität von Ziel 6.5-7 LEP NRW sei in Zweifel zu ziehen. Ziel 6.5-7 LEP NRW greife erheblich in die Planungshoheit der Gemeinden ein und bewirke eine unzulässige „Verhinderungsplanung“.

Sachverhalt

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde. Die Antragstellerin betreibt am Rande des Gemeindegebiets außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 856 m². Einen Bebauungsplan gab es ursprünglich nicht. Als die Gemeinde im Jahr 2014 erfuhr, dass die Antragstellerin plane, den Lebensmitteldiscounter auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² zu erweitern, beschloss die Gemeinde für das betroffene Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und erließ eine Veränderungssperre. Im Jahr 2017 beschloss der Rat den Bebauungsplan als Satzung. Der Plan setzt ein Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ mit

nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer Verkaufsfläche von bis zu 860 m² fest. In der Planbegründung heißt es u. a., der Plan diene dem Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen, insbesondere unter Verweis auf Ziel 6.5-7 LEP NRW.

Laut Ziel 6.5-7 dürfen vorhandene Standorte des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu beschränken.

Die Antragstellerin erhob gegen den Bebauungsplan Normenkontrollantrag. Sie machte geltend, die Festsetzungen seien städtebaulich nicht erforderlich. Es handele sich um eine unzulässige Verhinderungsplanung. Die Gemeinde erwiderte, bei dem Lebensmitteldiscounter handele es sich um einen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, dessen Verkaufsflächen der Rat zutreffend nach Ziel 6.5-7 begrenzt habe.

Entscheidung des OVG NRW

Das OVG NRW erachtete den Normenkontrollantrag für zulässig und begründet. Jede Bauleitplanung müsse auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese gewährleisten. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Es fehle für das betroffene Grundstück an einer positiven Plankonzeption. Das in der Planbegründung formulierte Ziel, den vorhandenen Lebensmitteldiscounter mit seiner Verkaufsfläche im Bestand festzuschreiben, laufe auf eine unzulässige Verhinderungsplanung hinaus. Die Festschreibung erfolge nicht aus städtebaulichen Gründen, sondern diene dazu, die von der Antragstellerin beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu verhindern.



Der Rat könne sich nicht auf die Vorgaben des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel berufen. Die Ziele seien zum einen keine Vorgaben, sondern Leitlinien für die Bauleitplanung. Erst wenn die Gemeinde von sich aus ein Planerfordernis erkenne, müsse sie bei der Aufstellung des Plans die Ziele der Raumordnung berücksichtigen. Die Ziele selbst seien aber kein Planungsauslöser.

Zum anderen sei die Berufung auf die Ziele des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel nicht bedenkenfrei. Die enorme Regelungsdichte der Ziele zeugte von einem fragwürdigen Verständnis der Aufgaben der Raumordnung. Sie engten den Planungsspielraum der Gemeinden übermäßig ein.

Dies gelte gerade auch für Ziel 6.5-7 LEP NRW, das für den Fall der Überplanung von vorhandenen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Begrenzung der Verkaufsflächen und der zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestand vorgebe. Ziel 6.5-7 instrumentalisiere die Festsetzung von Sondergebieten als Mittel der Verhinderungsplanung. Bauleitplanung setze aber, erst recht, wenn sie im Bestand erfolge, die Berücksichtigung der konkreten planungsrechtlichen Situation und aller sich daraus ergebenden Belange voraus. Eine generelle Interessenbewertung auf einer übergeordneten Planungsebene, wie sie Ziel 6.5-7 LEP NRW vornehme, vermöge die notwendige Ermittlung und Beurteilung der konkreten örtlichen Umstände nicht zu ersetzen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OVG NRW ist in mehrfacher Hinsicht von erheblicher Bedeutung.

Zum einen macht die Entscheidung deutlich, dass das OVG NRW generell einen strengen Maßstab an die Überplanung vorhandener Einzelhandelsstandorte anlegt. Insbesondere Planbegründungen sind unter dem Aspekt der „Verhinderungsplanung“ noch kritischer zu prüfen.

Zum anderen hat der 10. Senat über seine bisherige Kritik an Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) hinaus die Zielqualität der sonstigen Ziele des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel insgesamt in Zweifel gezogen, in dem er auf die kritische „Regelungsdichte“ der Ziele hingewiesen hat. Mit großer Aufmerksamkeit wird zu verfolgen sein, wie das OVG NRW auf dieser Grundlage seine Rechtsprechung fortentwickeln wird.

Die Zielqualität des Ziels 6.5-7 LEP NRW dürfte auf jeden Fall ernstlich in Zweifel gezogen sein, sodass sich für Betreiber, Entwickler und Gemeinden neue Planungsspielräume eröffnen. Zahlreiche Investoren und Betreiber sind mit Verhinderungsplanungen konfrontiert, die auf Ziel 6.5-7 LEP NRW gestützt werden. Hier eröffnen sich neue Verhandlungsspielräume.

Das Gleiche gilt für Gemeinden, die Bestandsstandorte überplanen und Erweiterungsflächen zulassen wollen, jedoch seitens der Bezirksregierungen bislang unter Verweis auf Ziel 6.5-7 erheblich beschränkt wurden. Auch hier haben sich die Positionen verändert und es bieten sich neue Entwicklungspotenziale.



Maximilian Dehnert

Associate

maximiliandehnert
@eversheds-sutherland.de
+49 211 86467 32

2

Städtisches Vorkaufsrecht aufgrund von Erhaltungssatzungen

Städte kaufen sich selbst zurück

Mit Erhaltungssatzungen reagieren viele Städte auf das Anliegen ihrer Bürger, nicht durch steigende Mieten aus der Stadt verdrängt zu werden: Sanierungen werden beschränkt oder gleich ganze Mietshäuser werden durch Ausnutzung eines städtischen Vorkaufsrechts erworben.

Nicht zuletzt die letzten Landtagswahlkämpfe zeigen, dass die steigenden Mieten in Ballungsräumen ein Thema sind, welches die Bürger bewegt. Immer mehr Städte versuchen, gewachsene Bevölkerungsstrukturen in einzelnen städtischen Wohnquartieren zu bewahren, indem sie ihr Vorkaufsrecht aufgrund von Erhaltungssatzungen ausüben. Erhaltungssatzungen, welche auch ein Vorkaufsrecht beinhalten, haben zum Beispiel die Städte Hamburg, Berlin, München und Frankfurt erlassen.

Erhaltungssatzungen

Bei Erhaltungssatzungen handelt es sich um baurechtliche Satzungen, welche die Gemeinden in Deutschland auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (*BauGB*) erlassen können. Drei Schutzziele können eine Erhaltungssatzung rechtfertigen:

1. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
2. der sogenannte Milieuschutz, also der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen.

Die Städte müssen eine Erhaltungssatzung alle fünf Jahre für das jeweilige Gebiet erneuern.



Mieterschutz durch Erhaltungssatzung

Wenn Städte bestimmen, dass sie durch eine Erhaltungssatzung die soziale Zusammensetzung der Anwohner eines Stadtviertels erhalten oder die städtebauliche Eigenart bewahren wollen, dann hat dies für Eigentümer drei Folgen:

- Eigentümer müssen sich größere Modernisierungen von der jeweiligen Stadtverwaltung genehmigen lassen. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Eigentümer durch den Einbau von Gästetoiletten, Fußbodenheizungen etc. oder durch eine Vergrößerung der Wohnung die Mieten erhöhen dürfen.
- Die Stadt kann verbieten, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder Büroräume verwandelt werden.
- Die Stadt hat im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ein Vorkaufsrecht.

Vorkaufsrecht

Für den Fall, dass ein Vertrag über den Verkauf und Erwerb eines Gebäudes im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung geschlossen wird, kann die Stadt ihr Vorkaufsrecht geltend machen und das Gebäude selbst erwerben. Der Käufer kann den Erwerb durch die jeweilige Stadt nur verhindern, indem er eine sogenannte Abwendungs-erklärung gegenüber der Stadt abgibt.

Abwendungs-erklärung

In einer Abwendungs-erklärung verpflichtet sich der neue Eigentümer, keine Maßnahmen durchzuführen, welche die Steigerung der bislang erzielten Mieten zur Folge haben, und die Wohnungen weiterhin zur Miete anzubieten.

Kaufpreis beim Erwerb durch die Stadt

Sofern die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausübt, ist sie grundsätzlich verpflichtet, ihr Vorkaufsrecht zu dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis auszuüben. Sofern der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, ist die Stadt jedoch berechtigt, den Kaufpreis auf den Verkehrswert des Grundstücks herabzusetzen. Sofern die Stadt von dieser Möglichkeit der Kaufpreisherabsetzung Gebrauch macht, steht es dem Verkäufer allerdings frei, von dem Kaufvertrag zurückzutreten.

Praxistipp

Infolge der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist der Verkäufer zwei Parteien gegenüber zur Erfüllung des Kaufvertrages (Eigentumsübertragung) verpflichtet. Um diesen Widerspruch aufzulösen, sehen Grundstücks-kaufverträge regelmäßig ein Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall der Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts vor. Ein solcher Rücktritt vom Kaufvertrag hat zur Folge, dass der Käufer die meist von ihm zu tragenden Notar-kosten und eventuell auch eine Maklerprovision nutzlos aufgewandt hat.

Notar- und Beurkundungskosten, Maklerprovision

Da zwischen der Stadt und dem ursprünglichen Käufer durch die Ausübung des Vorkaufsrechts keine Rechtsbeziehung entsteht, sind Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche des Käufers gegen die Stadt nicht gegeben. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen der Stadt und dem Verpflichteten (Verkäufer) unter den Bestimmungen zustande, die der Verpflichtete/Verkäufer mit dem Dritten/Käufer vereinbart hat. Aufgrund dieser Regelung muss die Stadt regelmäßig die Kosten tragen, die der Käufer nach dem Kaufvertrag zu tragen hätte.

Dazu gehören insbesondere

- die Beurkundungskosten,
- die Kosten einer Auflassungsvormerkung für den Käufer
- sowie die Kosten einer Schätzung des Grundstücks.

Grundsätzlich gilt dies auch für eine vom Käufer geschuldete Maklerprovision, sofern sich aus dem Maklervertrag nicht etwas anderes ergibt.

Wenn der Käufer diese Kosten bereits bezahlt hat, ist umstritten, ob er einen Erstattungsanspruch unmittelbar gegen die Stadt als Vorkaufsberechtigte hat oder einen Anspruch gegen den Verkäufer, der dann wiederum seinerseits einen Erstattungsanspruch gegen die Stadt hätte.

Portfolioverkauf und teilweise Ausübung des Vorkaufsrechts

Sollen mehrere Wohnimmobilien und/oder Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rahmen eines Portfolioverkaufs verkauft werden, sollte der Käufer darauf drängen, dass im Kaufvertrag für den Fall, dass die Stadt im Hinblick auf einzelne Kaufgegenstände ihr Vorkaufsrecht ausübt, ausdrücklich festgehalten wird, dass der Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer im Hinblick auf nicht Vorkaufsrechts befangene Grundstücke unverändert durchgeführt wird.



Dr. Maximiliane-Stephanie Wild
Senior Associate

maximilianewild
@eversheds-sutherland.de
+49 211 86467 16

3

Mediation in der Bauleitplanung Größere Akzeptanz für FOC-Projekte durch Mediation

Vortrag anlässlich des 5. Deutschen Factory Outlet Kongresses in Leipzig, 29. November 2018

I. Verhinderung von FOC-Projekten durch Bürgerentscheid

„Bürgerentscheid“, ein Wort, das bei FOC-Entwicklern sowie bei Gemeindevertretern großes Unbehagen hervorruft. Im vergangenen Jahr ist über drei FOC-Projekte durch Bürgerentscheide entschieden worden (Duisburg, Rietberg, Pohlheim); zweimal sind sie sogar zu Fall gebracht worden. Nicht nur der Projektentwickler und der Investor sind negativ in ihren wirtschaftlichen Interessen betroffen. Das Ansehen von Politik und Verwaltung schwindet. Über den nächsten Bürgerentscheid zum Thema FOC und zu dessen Rechtmäßigkeit wird zur Zeit ein Rechtsgutachten eingeholt. In diesem Fall wird der Bürgerentscheid sogar durch die Politik angebahnt.

Was ist die Ursache für eine solche Entwicklung. Sind es die Bürger, die immer eigenwilliger werden, geht es um Macht, ein Bauleitplanverfahren zu verhindern? Oder geht es um die Projektidee, deren Darstellung nicht überzeugend gewesen ist? Sind die Bürger tatsächlich als mündige Bürger behandelt worden?

In Duisburg, so hieß es in der Presse, waren erhebliche negative Umsatzauswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten. In Rietberg seien Auskünfte über Auswirkungen des Projekts auf die städtischen Kassen verweigert worden. Die Bürger seien unzufrieden mit der arroganten Politik; die Problematik des Verkehrs sei nie wirklich diskutiert worden.

Die Frage zu stellen, wie der Ruf nach einem Bürgerentscheid verblassen kann, ist unter verschiedenen Aspekten gerechtfertigt:

1. Das Ergebnis der bisher erfolgten Bürgerentscheide ist nicht mit einer überwältigenden Mehrheit erzielt worden. Der Prozentsatz der Bürger, die den Bürgerentscheid entschieden haben, lag zwar über 50%, jedoch die Anzahl der Bürger, die dem Projekt positiv zustimmend gegenüber standen, lag nicht weit von einer Mehrheitsentscheidung entfernt. Die Interessen der überstimmten Bürger werden durch den Bürgerentscheid einfach übergangen.
2. Außerdem ist der Bürgerentscheid bloß ein Instrument der Verhinderung und kein Instrument, das konstruktiv eine zukunftsgerichtete Stadtplanung ermöglicht. Die zu überplanende Fläche liegt in Duisburg noch immer brach; ein Zustand, der auch die Bürger nicht zufriedenstellt.
3. Die rechtliche Zulässigkeit von Bürgerentscheiden, die die Bauleitplanung betreffen, ist auch nicht immer eindeutig. Hierzu gibt es eine uneinheitliche Rechtslage in den verschiedenen Bundesländern und eine uneinheitliche Rechtsprechung. Wenn also auch noch nach einem Bürgerentscheid die Rechtmäßigkeit eines solchen in Frage gestellt würde, wäre die Bauleitplanung wiederum um Jahre blockiert. Kein wirklich wünschenswerter Zustand.

II. Herkömmliche Vorgehensweise, die Öffentlichkeit während der Bauleitplanung zu beteiligen

Bisher ist den Interessen der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren dadurch Rechnung getragen worden, dass die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Die Gemeinde informiert die Bürger und hört sie an. Hierdurch sollen die Belange der Bürger in den Planungsprozess der Gemeinde eingehen.

Aber: Im Wesentlichen geht es bei der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung *nur* um die Eruierung verschiedener Standpunkte und um die gegenseitige Entgegennahme von Positionen. Es besteht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Verpflichtung und keine Absicht der Gemeinde, die Positionen anzunähern oder widerstreitende Interessen aufzulösen. Dieses herkömmliche Vorgehen, die Öffentlichkeit in der Bauleitplanung nach den Vorschriften des BauGB zu beteiligen, ist offensichtlich nicht mehr ausreichend.

III. Kein konstruktiver Dialog der Betroffenen weder während der Öffentlichkeitsbeteiligung noch beim Bürgerentscheid

Was also ist die Lösung, wenn Bürgerentscheide nicht wünschenswert sind und wenn die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren nicht ausreichend ist? - Anhand von Presseveröffentlichungen zu Planungsprozessen kann man erkennen, dass vieles getan wird, um Argumente für oder gegen ein Projekt zu sammeln. Das bedeutet aber nichts anderes, als dass sich die Parteien gegeneinander in Stellung bringen. Jede Partei rüstet sich mit Argumenten auf. Als Kommunikation kann man ein solches Verhalten nicht betrachten. Ein wirklicher Dialog findet nicht statt.

Wenn man sogar seitens der Gemeinde einen Bürgerentscheid provoziert, um eine Entscheidung, die in ihren Verantwortungsbereich fällt, demokratisch zu legitimieren, so ist auch dies weit entfernt von einem Dialog, in dem ein Ausgleich sämtlicher Interessen versucht wird.

Ein Dialog hingegen, der Sinn stiftet und konstruktiv ist, hat andere Voraussetzungen und ... ist anstrengend; er ist aber die einzige Möglichkeit, widerstreitende Interessen in Einklang zu bringen; und genau das kann eine Mediation leisten.

IV. Mediation in der Bauleitplanung zur Herstellung von Kommunikation und zur Lösung von Interessenskonflikten

Der Gesetzgeber hat für Bauleitplanverfahren der Gemeinde in § 4b Satz 2 BauGB das Instrument der Mediation an die Hand gegeben, um Konflikte aufzulösen oder abzumildern. Es reift zunehmend die Erkenntnis, dass eine „Ein-Weg-Kommunikation“ mit den Bürgern durch bloße Information nicht mehr ausreicht, um die Interessen der Bürger zu befrieden.

Der Deutsche Städtetag weist darauf hin, dass es unabdingbar ist, einen konstruktiven Dialog mit den Bürgern zu führen, um eine Akzeptanz für Projekte zu erzielen. Eine Stadt könne nur gemeinsam durch alle Beteiligten gestaltet werden.

Von der Mediation soll also Gebrauch gemacht werden, um widerstreitende Interessen aufzulösen; Bebauungspläne sollen nicht vor Gericht landen.

V. Was ist eine Mediation?

Bei der Mediation handelt es sich um ein Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines Mediators freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konflikts anstreben.

Die Erfahrung zeigt, dass Konfliktparteien oftmals erst in der Mediation damit beginnen, ernsthaft miteinander zu reden. Und zwar weil die Auseinandersetzung in der Mediation einen Rahmen bekommt, in dem sie geführt wird.

Alle Parteien werden ernst genommen; alle können Argumente für ihre Position vortragen; sie schildern die Gründe und vor allem die Hintergründe ihrer Auffassung, ihre Befürchtungen und auch ihre Wünsche. Es findet also ein echter, vom Mediator unterstützter Dialog statt. Es werden alle Themen, die zu klären sind, aufgelistet und geordnet abgearbeitet. Die Auseinandersetzung bekommt Struktur und kann Lösungen oder Teillösungen zugeführt werden. Indem nichts unter den Tisch gekehrt, nichts übergangen wird und auch nicht lautstark niedergemacht wird, werden alle Interessen wahrgenommen und besprochen.



VI. Eignung des Mediationsverfahrens für die Bauleitplanung

Die Mediation im Bauleitplanverfahren ist (auch schon bei der Einleitung des Bauleitplanverfahrens) ein die Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzendes freiwilliges Verfahren; es besteht keine Verpflichtung dazu.

Eine Mediation vor und während des Bauleitplanverfahrens ist deshalb sinnvoll, weil im Bauleitplanverfahren ein weiterer planerischer Gestaltungsspielraum besteht. Es sind viele Kompromisse möglich und deshalb liegt da gerade eine typische Situation für eine Mediation vor. Zwar ist es so, dass die Bauleitplanung als örtliche Rechtsetzung bei der Gemeinde verbleibt. Sie hat die alleinige Entscheidungsverantwortung, dem gesetzlichen Abwägungsgebot nachzukommen. Diese kann nicht durch eine Mediation ersetzt oder eingeschränkt werden. Soweit allerdings innerhalb der Bauleitplanung Absprachen und Verträge zulässig sind, ist auch das Mediationsergebnis in dieser Form möglich. Im Übrigen entfaltet das Mediationsergebnis tatsächliche Wirkungen, indem es in den Entscheidungsprozess der Gemeinde im Abwägungsvorgang einfließt. Es darf lediglich keine die Gemeinde im örtlichen Rechtsetzungsverfahren bindenden Vorfestlegungen treffen.

VII. Ablauf einer Mediation während des Bauleitplanverfahrens

Es ist zu unterscheiden zwischen einem Teil vor der Mediation und dem Hauptteil der Mediation.

1. Grob skizziert ist **vor der Mediation** u.a. folgendes zu beachten:
 - der Mediator **analysiert** zusammen mit dem Auftraggeber die Konfliktlandschaft. Auftraggeber ist i.d.R. die Gemeinde oder die Gemeinde zusammen mit dem Investor oder dem Projektentwickler;
 - dann erarbeitet der Mediator mit dem Auftraggeber ein **übergeordnetes Ziel**, das mit der Mediation erreicht werden soll. Ein übergeordnetes Ziel ist ein Ziel, dem alle Interessenvertreter, die an der Mediation teilnehmen, zustimmen können. Um im Wege der Mediation eine Lösung finden zu können, ist es wichtig, dass die Parteien ein gemeinsames Ziel haben, an dem sie sich immer wieder ausrichten.
 - Es werden **alle** von der Planung **Betroffenen** umfassend **ermittelt**, um sie zur Mediation einladen zu können. Bürgerinitiativen sind meist nur ein Teil der Betroffenen. **Repräsentanten** von zu beteiligenden Gesellschaften, von Bürgerinitiativen oder von sonstigen Gruppen sind zu **ermitteln**.
 - Wichtig ist, dass allen von der Planung Betroffenen mit der Einladung zur Mediation deutlich gemacht wird, dass die **Gemeinde und auch der Investor/Projektentwickler ein Signal** setzen möchten, in einem freiwilligen Verfahren gegensätzliche Standpunkte zu überdenken und – soweit möglich – einen Interessenausgleich schaffen zu wollen.

- Sinn und Chance einer Mediation müssen erläutert werden
- Mit der Einladung muss klargestellt werden, dass die Gemeinde die Rechtsetzungsbefugnis im Bauleitplanverfahren hat, dass aber das **Mediationsergebnis im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten** umgesetzt werden kann. Dass die Mediation den Betroffenen eine **Chance zur Mitgestaltung** der Bauleitplanung ermöglicht.
- Mit den einzelnen Konfliktparteien bzw. mit den Repräsentanten einzelner Gruppen führt der Mediator vor Beginn der Mediation **Einzelgespräche**. Diese haben i. d. R. das Ziel, dass die Konfliktparteien mediationsbereit werden können. Wenn die Positionen der Konfliktparteien so verhärtet sind, dass sie nicht sofort passungsfähig sind, so muss den einzelnen Parteien die Möglichkeit gegeben werden, ihre eigenen Vorstellungen und vor allem die mit dem Projekt verbundenen Emotionen loszuwerden, bevor sie mit der anderen Konfliktpartei sprechen.

2. Im Hauptteil der Mediation geht man in drei Stufen vor:

Es gibt eine **Auftaktveranstaltung (Stufe I)** mit allen von der Planung Betroffenen:

- es wird der Ablauf des Verfahrens erläutert und die Position des Mediators,
- die Notwendigkeit eines gemeinsamen Mediationsziels wird erklärt,
- Verhaltensregeln werden festgelegt,
- es wird erläutert, dass bei einer Vielzahl von Betroffenen Arbeitsgruppen gebildet werden müssen,
- danach gibt es die Gelegenheit zur Äußerung der betroffenen Interessen,
- die Interessen werden im Anschluss an die Veranstaltung ausgewertet, damit Arbeitsgruppen gebildet werden können.

Nach der Auftaktveranstaltung, der Interessenauswertung und der Bildung von Arbeitsgruppen findet die **Arbeit in den Arbeitsgruppen** statt (**Stufe II**)

- zunächst erfolgt die Wahl der Repräsentanten für ein zentrales Gremium, wo der Kern der Mediation stattfindet,
- die Aufgaben der Repräsentanten werden festgelegt,
- dann werden die einzelnen Themen sowie die dahinterliegenden Themen, die in das zentrale Gremium eingebracht werden sollen, diskutiert,
- Welche Themen sind wichtig und welches Bedürfnis soll damit erfüllt werden?

Den Kern der Mediation stellt die **Arbeit im zentralen Gremium** dar (**Stufe III**). Das Gremium setzt sich zusammen aus: dem/der Mediator/in, Vertretern der Gemeinde, des Investors, des Projektentwicklers und den Repräsentanten der Arbeitsgruppen. Sie einigen sich über das zu verfolgende Mediationsziel und arbeiten nacheinander mit Unterstützung des Mediators die festgelegten Themen ab. Der Mediator ist für den Ablauf und die Struktur des Verfahrens zuständig; den Inhalt des Verfahrens verantworten die Konfliktparteien selber. Es geht nicht darum, Ansprüche zu stellen, sondern aufzudecken, warum das Thema für die Einzelnen Betroffenen wichtig ist. Daran schließt sich die Lösungsfindung an und endet in einer Mediationsvereinbarung.

VIII. Fazit

Die Bürger empfinden sich in einer Mediation als Gestalter, wenn sie bei komplexen und kontroversen Bauleitplanungsverfahren im Wege eines konstruktiven Dialogs einbezogen werden. Der Ruf nach einem Bürgerentscheid wird überflüssig. Eine solche Mediation bei der Gemeinde anzustoßen liegt auch in der Hand der Projektentwickler oder Investoren; denn sie haben als Konfliktpartei ein hohes eigenes wirtschaftliches Interesse an der Verwirklichung ihres Projekts. Ebenfalls wird durch eine Mediation die Gefahr eines jahrelangen Rechtsstreits mit unsicherem Ausgang reduziert.



Dr. Ursula Grooterhorst

Rechtsanwältin, Counsel, Mediatorin

ursulagrooterhorst
@eversheds-sutherland.de
+49 211 86467 22

Grundstücksrecht

1

Kein Formerfordernis bei Änderungen eines Grundstückskaufvertrages nach bindender Auflassungserklärung

Die Entscheidung

Entgegen der Entscheidung des OLG Stuttgart als Vorinstanz (vgl. hierzu die Entscheidung im Newsletter 3/2018) hält der BGH mit seinem Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 2013/17 – an seiner ständigen Rechtsprechung fest, dass Grundstückskaufverträge nach erklärter bindender Auflassung formlos abgeändert werden können. Mit dieser Bestätigung seiner ständigen Rechtsprechung stellt sich der BGH gegen die herrschende Meinung des – insbesondere notariellen – Schrifttums und einzelner Gerichte, wonach Vertragsänderungen erst dann formfrei möglich sein sollen, wenn die Auflassung im Grundbuch vollzogen ist, also die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt ist.

Im Einzelnen:

Gemäß § 311b BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Diesem Formzwang unterliegen alle Vereinbarungen, die nach dem Willen der Parteien zu dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft gehören. Der BGH bestätigt in diesem Urteil, dass § 311b BGB daher grundsätzlich für Vereinbarungen gilt, durch die ein schon beurkundeter Grundstückskaufvertrag nachträglich geändert wird. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH, an der der BGH auch in diesem Urteil festhält, sind solche Änderungen allerdings dann formfrei, wenn sie lediglich der Beseitigung einer bei der Abwicklung des Geschäfts unvorhergesehenen aufgetretenen Schwierigkeit dienen, ohne die beiderseitigen Verpflichtungen wesentlich zu verändern. In dem dieser BGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall wurde nachträglich eine Herabsetzung des beurkundeten



Kaufpreises vereinbart, also eine wesentliche Veränderung der Verpflichtungen, die gemäß § 311b BGB beurkundungspflichtig gewesen wäre.

Auf die Wesentlichkeit kommt es nach dem BGH hier allerdings nicht mehr an, weil die Parteien zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Änderung des Kaufpreises die Auflassung bereits erklärt und somit ihre Verpflichtung zur Eigentumsübertragung erfüllt hatten. Der BGH teilt die Auffassung des OLG Stuttgart nicht, dass trotz erklärter Auflassung eine Änderung eines Grundstückskaufvertrages beurkundungspflichtig ist, wenn sie noch vor Eigentumsumschreibung erfolgt und die Parteien den Notar angewiesen haben, eine die Auflassungserklärung enthaltene Ausfertigung der Kaufvertragsurkunde erst zu erteilen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Begründet wird dies vom BGH damit, dass die bindend gewordene Auflassung eine zeitliche Zäsur bildet,

ab der nachträgliche Änderungen eines Grundstückskaufvertrages formlos möglich sind, auch wenn der Vollzug der Auflassung durch Anweisung der Kaufvertragsparteien an den Notar vorübergehend gesperrt ist, denn solche Abreden ändern nach der Auffassung des BGH nichts daran, dass die Auflassung ohne Vorbehalt und verbindlich erklärt wird. Insbesondere stellen die Parteien ihre Einigungsanträge nicht unter eine Bedingung, was ohnehin nach § 925 Abs. 2 BGB unwirksam wäre. Bei diesen Anweisungen handelt es sich vielmehr nur um vollzugstechnische Abreden, die gerade deshalb erforderlich sind, weil die Auflassung bindend ist.

Praxishinweis

Durch die Bestätigung seiner Rechtsprechung trotz anderslautender herrschender Meinung in der Literatur und anderslautender Urteile schafft der BGH mit dieser Entscheidung Rechtssicherheit, auch wenn seine dogmatischen Begründung nicht vollständig überzeugt. Eine Vertragsgestaltung dahingehend, dass die Parteien im Kaufvertrag bindende Auflassungserklärungen abgeben, ist in der Praxis der Regelfall. Für diesen Fall gilt nach der Rechtsprechung des BGH die Ausnahme von dem Grundsatz, dass Vereinbarungen, mit denen ein schon beurkundeter Grundstückskaufvertrag nachträglich geändert wird, beurkundet werden müssen. Üblich sind heute solche Vertragsgestaltungen, nach denen entweder (a) die Auflassung bereits im Grundstückskaufvertrag erklärt und der Notar als Treuhänder unwiderruflich angewiesen wird, die Eigentumsumschreibung erst nach erfolgter und nachgewiesener Kaufpreiszahlung zu beantragen oder (b) der Notar unwiderruflich bevollmächtigt wird, die Eintragungsbewilligung erst zum vorgenannten Zeitpunkt zu bewilligen.

Bei einer solchen Vertragsgestaltung bedürfen Nachträge zu einem Grundstückskaufvertrag nach der Rechtsprechung des BGH keiner Beurkundung.



Annette Griesbach

Counsel

annettegriesbach
@eversheds-sutherland.de
+49 40 808094 270

2

Keine Aufklärungspflicht des Notars in Bezug auf einen bereits gelöschten Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch

Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 23.08.2018 – III ZR 506/16) hat die von einem Notar zu beachtenden Pflichten bei einem Grundstückskaufvertrag konkretisiert. Danach sind die Notare nicht dazu verpflichtet, die Käufer davor zu warnen, dass der Bauträger womöglich insolvent werden könnte.

Der Fall

Der Kläger nimmt den Beklagten (einen Notar) auf Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung in Anspruch.

Die Bauträgerin beabsichtigte, als Eigentümerin ein sanierungsbedürftiges und unter Denkmalschutz stehendes Grundstück mit aufstehendem Gebäude instand zu setzen, in 15 Wohnungseinheiten aufzuteilen und sodann als Eigentumswohnungen zu veräußern. Zur Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von 900.000 € erhielt die

Bauträgerin von einer Gesellschafterin, ein Darlehen über 450.000 €. Zu dessen Sicherung wurde eine erstrangige Grundschuld an dem Objekt bestellt und im Grundbuch eingetragen.

In der Folgezeit kam es zu Unstimmigkeiten zwischen der Bauträgerin und der Gesellschafterin, die den Darlehensvertrag kündigte. Daraufhin wurde am 11.03.2005 ein Zwangsversteigerungsvermerk in das Grundbuch eingetragen.

Am 30.03.2005 übermittelte der Beklagte, dem zu diesem Zeitpunkt ein vom 18.08.2004 datierender Grundbuchauszug vorlag, dem Kläger den Entwurf eines Kaufvertrags über eine der Wohnungen mit einer Sanierungsverpflichtung der Verkäuferin.

Am 31.03.2005 schlossen die Bauträgerin und die Gesellschafterin einen widerruflichen Vergleich, in dessen Folge der Zwangsversteigerungsvermerk am 04.04.2005 wieder gelöscht wurde. Dies ergab sich auch aus dem vom Beklagten vor der Beurkundung angeforderten – aktuellen – Grundbuchauszug vom 05.04.2005.

Einen – Änderungswünsche des Klägers berücksichtigenden – weiteren Vertragsentwurf übersandte der Beklagte diesem am 08.04.2005. Der Kaufvertrag wurde am 12.04.2005 beurkundet. Weder zu diesem Zeitpunkt noch bei Übersendung eines der beiden Entwürfe wies der Beklagte auf den (gelöschten) Zwangsversteigerungsvermerk hin.

Der Bauträgerin gelang es nicht, die Wohnanlage fertigzustellen. Später wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Bauträgerin eröffnet.



Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass dem Kläger gegenüber dem Beklagten keine Schadensersatzansprüche zustehen.

Der Beklagte habe keine Amtspflicht verletzt, da er bei der Beurkundungsverhandlung grundsätzlich nicht auf den *gelöschten* Zwangsversteigerungsvermerk hinweisen musste.

Die Gefahren, die von einem im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk aufgrund seiner Auswirkungen auf die rechtliche und wirtschaftliche Durchführbarkeit des Vertrags ausgingen, bestanden nicht mehr. Die Beschlagnahme des Grundstücks mit der Wirkung eines Veräußerungsverbots war bereits wieder aufgehoben, weshalb die Veräußerung ohne weiteres durchführbar war. Eine Belehrung über die mit einem Zwangsversteigerungsvermerk verbundenen Rechtsfolgen für das Geschäft und die Durchführbarkeit des Vertrages war zu diesem Zeitpunkt deshalb nicht mehr geboten.

Über die zeitweilige Existenz des Zwangsversteigerungsvermerks musste der Beklagte den Kläger nicht ohne weiteres unterrichten. Es ist nicht Aufgabe des Notars, die Beteiligten auf in der Vergangenheit liegende Umstände, die einer Vertragspartei möglicherweise Anlass geben könnten, die Leistungsfähigkeit ihres Vertragspartners zu hinterfragen oder überprüfen zu wollen, aufmerksam zu machen. Hinweisen zur allgemeinen Bonität eines Vertragspartners hat sich ein Notar vielmehr im Allgemeinen zu enthalten, weil er anderenfalls gegen seine Pflicht zur Neutralität gemäß § 14 Absatz 1 Satz 2 BNotO verstoßen würde. Auf eventuell bestehende Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Vertragsbeteiligten muss der Notar regelmäßig nicht hinweisen. Die Belehrungspflicht des Notars erstreckt

sich grundsätzlich nicht auf die wirtschaftliche Tragweite des Rechtsgeschäfts oder dessen wirtschaftliche Zweckmäßigkeit. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Geschäfts ist in erster Linie Sache der Parteien, wie ihnen auch die Beurteilung der Zuverlässigkeit des Vertragspartners überlassen bleibt. Mit Bedenken gegen eine bestimmte Person als Vertragspartner braucht sich der Notar grundsätzlich nicht zu befassen oder auf Zweifel an ihrer Vertrauenswürdigkeit hinzuweisen.

Praxishinweis

Wer baut, geht damit in der Regel ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko ein. Insbesondere, wenn dem Bauträger zwischenzeitlich das Geld ausgeht und eine Baustelle hinterlassen wird. Ein Zwangsversteigerungsvermerk, unabhängig davon ob er wieder gelöscht ist, sollte ein Warnsignal für bestehende finanzielle Schwierigkeiten des Grundstückseigentümers sein. Vor der Unterzeichnung des notariellen Vertrags sollte sich der Käufer unbedingt einen aktuellen Grundbuchauszug beschaffen, wobei auf Zwangsversteigerungsvermerke ein besonderes Augenmerk gerichtet werden sollte. Eine eventuelle Leistungsunfähigkeit oder sogar die Insolvenz des Bauträgers könnte in diesem Fall vorhersehbar sein.



Hizir Aydogdu

Associate

hiziraydogdu

@eversheds-sutherland.de

+49 211 86467 37

3

Kommunale Immobilienverkäufe mit Kündigungsschutzklausel für den Mieter als Vertrag zugunsten Dritter

BGH Urteil vom 14. November 2018 – VIII ZR 109/18

Sachverhalt:

Im Jahr 2012 erwarben die Kläger (Vermieter) ein Hausgrundstück mit einem aus zwei Wohnungen bestehenden Siedlungshaus von der Stadt Bochum. Die Beklagten sind seit nunmehr 37 Jahren Mieter einer in diesem Siedlungshaus gelegenen Wohnung. Die Kläger sind in die zweite Wohnung des Siedlungshauses eingezogen. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Bochum und der Kläger enthält folgende Regelung:

„Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung

einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen [...] Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.“

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger den Beklagten unter Berufung auf den erleichterten Kündigungsgrund des § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach besteht zugunsten des Vermieters eine Kündigungsmöglichkeit, wenn dieser in dem betreffenden Gebäude mit – wie im Streitgegenständlichen Verfahren – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt.

Die Vorinstanzen haben die Klage auf Räumung und Herausgabe zugunsten der Beklagten abgewiesen. Nach zugelassener Revision verfolgten die Kläger ihren vermeintlichen Anspruch vor dem BGH weiter. Dieser blieb ohne Erfolg.

Entscheidung:

Nach Auffassung der Kläger können sich die Beklagten auf die kaufvertragliche Regelung nicht berufen, da der Kaufvertrag allein zwischen den Klägern und der Stadt Bochum abgeschlossen worden sei und die Beklagten als Mieter nicht Partei des Vertrages seien. Zudem sind die Kläger der Ansicht, dass die Regelung aufgrund der Mehrfachverwendung durch die Stadt Bochum in diversen anderen Immobilienkaufverträgen als vorformulierte AGB einzustufen sei, die Kläger unangemessen benachteilige und daher unwirksam sei.



Nach Ansicht des BGH handelt es sich bei den Bestimmungen im Kaufvertrag zu dem lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB, welche den Mietern eigene Rechte gegenüber den Käufern einräumt und im zu entscheidenden Sachverhalt eine Kündigung durch die Käufer als neue Vermieter ausschließt. Bereits der Wortlaut der Regelung, „*lebenslanges Wohnrecht*“, „*Übernahme des Mietverhältnisses durch den Käufer*“ räumt laut BGH den Mietern eine eigene gesicherte Rechtsposition gegenüber dem Käufer als dem neuen Vermieter ein. Die Kündigung des Mietverhältnisses soll dem neuen Vermieter lediglich in Fällen, in denen die Mieter ihre Mieterpflichten dergestalt verletzen, dass das Verhalten eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt (etwa bei Zahlungsverzug), möglich sein. Nach Ansicht des BGH droht den Mietern allein dann der Verlust ihres Wohnraums.

Auch die Auslegung der vertraglichen Regelung ergibt laut BGH nichts anderes. Denn die Beklagten genießen als langjährige Mieter eine hohe Schutzbedürftigkeit und die Stadt Bochum trägt als kommunaler Eigentümer und Veräußerer eine große Verantwortung. Der Wille, den Mietern einen derart umfassenden Schutz zu gewähren, wird durch das Rückkaufsrecht der Stadt Bochum im Falle der unberechtigten Kündigung durch den Vermieter unterstrichen. Der Ausschluss der Kündigungsgründe in der Regelung des Kaufvertrages ist nicht abschließend („*insbesondere*“), so dass auch der Kündigungsgrund des § 573a Abs. 1 S. 1 BGB ohne weiteres darunter fällt.

Selbst wenn die Regelung als AGB einzustufen wäre, liegt nach Ansicht des BGH jedenfalls keine unangemessene Benachteiligung der Käufer als neue Vermieter im Sinne des § 307 Abs. 1 und 2 BGB vor. Im Gegenteil: Der BGH stuft die Regelung vielmehr als eine ausgewogene Bestimmung für den kommunalen Wohnungsverkauf mit langjährigen Mietverhältnissen ein.

Hinweis für die Praxis:

Mit dieser Entscheidung stärkt der BGH zwar die Rechte der Mieter bei kommunalen Wohnungsverkäufen. Zu beachten ist jedoch, dass der BGH die Schutzwürdigkeit der Mieter besonders aufgrund des langjährigen Bestehens des Mietverhältnisses bejaht. In Fällen, bei denen die Mieter vor der Veräußerung erst seit kurzem in der betroffenen Wohnung wohnen, ist es gut denkbar, dass ein Gericht bei Abwägung der Interessen zu einem anderen Ergebnis gelangt und die Wirksamkeit einer Kündigung des neuen Vermieters als wirksam einstuft.

In zahlreichen Kaufverträgen betreffend kommunale Wohnungsveräußerungen gibt es gleichgelagerte Klauseln, die darauf gerichtet sind, die Mieter vor einer Kündigung durch neue Vermieter zu schützen. Um Zweifelsfragen zu vermeiden, sollte bei der Vertragsgestaltung idealerweise direkt auf § 328 BGB Bezug genommen werden.



Carolin Mayer

Associate

carolinmayer

@eversheds-sutherland.de

+49 89 54565 244

Aktuelles

Veranstaltungen

15. Deutscher Handelsimmobilienkongress 2019 – Management Forum der HANDELSBLATT MEDIA GROUP

Termin: 30. – 31. Januar 2019

Ort: Ellington Hotel, Nürnberger Straße 50 – 55, 10789 Berlin

Referent: Dr. Johannes Grooterhorst

Fach-Dialog Datencenter – Heuer Dialog

Termin: 07. Februar 2019

Ort: Adina Apartment Hotel, Osloer Straße 3, 60327 Frankfurt am Main

Referenten: Mark Chester, Marc Schwencke

QUO VADIS 2019 – Heuer Dialog

Termin: 19. – 20. Februar 2019

Ort: Hotel Adlon Kempinski, Unter den Linden 77, 10117 Berlin

Referent: Dr. Gerhard Molt

Weitere Informationen finden Sie unter eversheds-sutherland.de/veranstaltungen.



Gesamtredaktion:



Dr. Ursula Grooterhorst

Rechtsanwältin, Counsel, Mediatorin

ursulagrooterhorst

@eversheds-sutherland.de

+49 211 86467 22

Eversheds Sutherland zählt mit über 2.800 Anwälten in 34 Ländern zu den weltweit größten und leistungsstärksten Anwaltskanzleien. Mit 68 Büros in Afrika, Asien, Europa, dem Nahen Osten und den USA berät Eversheds Sutherland Mandanten umfassend in allen Fragen des nationalen und internationalen Wirtschaftsrechts. In Deutschland sind wir in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München mit mehr als 130 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren vertreten.

Diese Veröffentlichung hat den Stand 10.12.2018. Die darin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und ohne vorherige Beratung im Einzelfall nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Insbesondere ersetzen sie keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen. © Eversheds Sutherland (Germany) LLP

Redaktionelle Ansprechpartnerin im Sinne des § 55 RStV: Dr. Ursula Grooterhorst, Eversheds Sutherland (Germany) LLP, Königsallee 53–55, 40212 Düsseldorf, Deutschland, ursulagrooterhorst@eversheds-sutherland.de

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (limited liability partnership), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich, eingetragen in England und Wales, Registernummer OC396870. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist durch die Solicitors Regulation Authority (SRA) von England und Wales zugelassen und reguliert und unterliegt dem Verhaltenskodex der SRA (siehe www.sra.org.uk/handbook/).

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

Eversheds Sutherland in Deutschland

Berlin
Kurfürstendamm 22
10719 Berlin
T: +49 30 700140 600

Düsseldorf
Königsallee 53-55
40212 Düsseldorf
T: +49 211 86467 0

Hamburg
Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg
T: +49 40 808094 0

München
Brienner Straße 12
80333 München
T: +49 89 54565 0

eversheds-sutherland.com/germany