

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Reichweite der Beurkundungspflicht beim Grundstückskaufvertrag

– BGH, Urteil vom 29. Januar 2021, Az.: V ZR 139/19

→ Wieder einmal: Mietschulden in der Corona-Pandemie

– OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 16. Juni 2021, Az.: 12 U 148/20

→ Reichweite der Beurkundungspflicht beim Grundstückskaufvertrag

BGH, Urteil vom 29. Januar 2021, Az.: V ZR 139/19

Dem Formzwang nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegt der Vertrag, also alle Vereinbarungen, die das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft betreffen.

Mit notariellem Vertrag verpflichtete sich die Beklagte, der klagenden Gemeinde ein Grundstück zu übertragen. Der Vertrag wurde aufschiebend bedingt geschlossen und sollte erst mit Rechtskraft eines als Anlage zur Urkunde genommenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eines Durchführungsvertrages hierzu wirksam werden. Der Durchführungsvertrag wurde ohne notarielle Beurkundung geschlossen. Er regelt insbesondere die Verpflichtung der Beklagten zur Erschließung, Planung, Vermessung und zur Herstellung der Infrastruktur. Die Beklagte weigerte sich das Grundstück zu übereignen. Mit der Klage verlangt die Klägerin Übereignung des Grundstücks.

Das LG hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision, verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche auf Übereignung des Grundstücks weiter. Nach dem OLG scheiterten Ansprüche daran, dass die Bedingung Rechtskraft des Durchführungsvertrages nicht eingetreten sei. Dieser sei wegen Formmangels nichtig. Zwischen Kauf- und Durchführungsvertrag bestehe eine rechtliche Einheit, die zur Beurkundungsbedürftigkeit auch des Durchführungsvertrages führe, weil der Übertragungsvertrag im Wege der aufschiebenden Bedingung von dessen Wirksamkeit abhängen solle.

Nach Ansicht des BGH unterliegt der Durchführungsvertrag – anders als von der Vorinstanz angenommen – jedoch nicht dem Formzwang der notariellen Form. Einem Formzwang unterliegt der Vertrag, d.h. alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Parteien das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt. Somit bedürfen bei einheitlichen Rechtsgeschäften, die sich aus beurkundungsbedürftigen und für sich genommen nicht beurkundungsbedürftigen Teilen zusammensetzen, auch letztere der Beurkundung. Werden zwei Verträge äußerlich getrennt voneinander abgeschlossen, begründet dies jedoch bereits eine Vermutung dafür, dass sie auch unabhängig voneinander gewollt sind. Der BGH hat wiederholt formuliert, dass an sich selbstständige Vereinbarungen jedenfalls dann ein einheitliches Rechtsgeschäft darstellen,

wenn sie nach den Vorstellungen der Beteiligten in einem solchen rechtlichen Zusammenhang stehen, dass sie nicht jeweils für sich allein gelten, sondern miteinander „stehen und fallen“ sollen. Dass ein beurkundungsbedürftiges Geschäft unter der Bedingung des Zustandekommens eines anderen Rechtsgeschäfts vorgenommen wird, rechtfertigt aber für sich genommen nicht die Annahme, dass die Rechtsgeschäfte eine Einheit bilden. Für diese Annahme ist vielmehr entscheidend, ob Teile des für sich genommenen nicht beurkundungsbedürftigen Vertrages Inhalt des Grundstücksgeschäfts werden sollen. Beurkundungsbedürftig ist nämlich der gesamte Inhalt der getroffenen Vereinbarungen des Grundstücksgeschäfts. Nicht beurkundungsbedürftig sind dagegen Erklärungen, die keinen Regelungscharakter haben, wie etwa die Motive der Parteien für den Vertragsschluss. Besteht der Inhalt der von den Parteien getroffenen Regelung nur darin, dass das Zustandekommen des Grundstücksgeschäfts davon abhängig sein soll, dass ein anderes (für sich genommen nicht beurkundungsbedürftiges) Geschäft lediglich zustande kommt, liegt eine rechtliche Einheit in diesem Sinne nicht vor. Haben sie hingegen den Willen, die Verträge inhaltlich miteinander zu verknüpfen, sollen also Regelungen des Grundstücksgeschäfts nur gemeinsam mit Regelungen des anderen Vertrages gelten, so liegt ein einheitliches Rechtsgeschäft vor, das insgesamt beurkundungsbedürftig ist. Dies zu prüfen ist nun Sache der Vorinstanz, weshalb der BGH die Angelegenheit zurückverwiesen hat.

Fazit:

Mehrere äußerlich getrennt voneinander abgeschlossene Rechtsgeschäfte bilden dann eine Einheit, wenn Teile des für sich genommenen nicht beurkundungsbedürftigen Vertrages Inhalt des Grundstücksgeschäfts werden sollen. Nur dann sind die Rechtsgeschäfte insgesamt formbedürftig. Wann eine Regelung Inhalt des Grundstücksgeschäfts werden soll, ist eine Frage des Einzelfalls und nach dem Willen der Parteien zu bestimmen. Eine rechtliche Einheit ist etwa dann anzunehmen, wenn das an sich nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäft Regelungen enthält, die zugleich das Grundstücksgeschäft näher ausgestalten.

→ Wieder einmal: Mietschulden in der Corona-Pandemie

OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 16. Juni 2021, Az.: 12 U 148/20

Der Gesetzgeber hat durch die Einführung des Art. 240 § 2 EGBGB keine Stundungsregelung getroffen.

Zum Sachverhalt (vereinfacht): Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hotelgebäudes, welches die Beklagte zum 1. Januar 2020 pachtete. Am 1. April 2020 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass sie nicht in der Lage sei, die April-Miete zu bezahlen. Am 17. April 2020 zahlte die Beklagte die Hälfte der April-Miete. Die Beklagte entrichtete auch die Miete für den Monat Mai 2020 nicht, woraufhin die Klägerin sie mit Schreiben vom 4. Mai 2020 mahnte. Am 25. Juni 2020 überwies die Beklagte einen Teilbetrag, welchen sie als Juli-Miete deklarierte. Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage die Miete für die Monate April, Mai und Juni 2020. Das Landgericht hat in seinem angefochtenen Urteil ausgeführt, dass die Klägerin einen Anspruch auf restliche Mietzinszahlung für die Monate April, Mai und Juni 2020 habe. Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihre Klageabweisungsanträge aus erster Instanz weiter.

Das OLG Schleswig-Holstein wies die Berufung der Beklagten zurück. Der Anspruch der Klägerin auf Mietzinszahlung ist nach Ansicht des OLG weder wegen eines Mangels, noch aufgrund von Unmöglichkeit der Leistungserbringung durch den Vermieter, noch nach den Grundsätzen der gestörten Geschäftsgrundlage ganz zu mindern oder anzupassen. Entgegen der Ansicht der Beklagten, bewirkt überdies der eingeführte Art. 240 § 2 EGBGB keine Stundung des Mietzinses. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in dem Gesetzesentwurf ausgeführt, dass die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete im Grundsatz bestehen bleibt. Statt eines gänzlichen Ausschlusses der Mietzahlungsverpflichtung oder einer Stundung wurde im

Ergebnis nach Abwägung der wechselseitigen Interessen der für den Vermieter weniger intensive Eingriff des Ausschlusses des Kündigungsrechts gewählt.

Fazit:

Das OLG Schleswig-Holstein nimmt Stellung zu den Auswirkungen staatlicher Schließungsanordnungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie auf die Pflicht der Mieter von Gewerberäumen zur Zahlung der Miete. Wie auch andere Oberlandesgerichte geht es davon aus, dass der Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Zahlung der Miete während des Zeitraum einer pandemiebedingten Schließungsanordnung grundsätzlich besteht. Der Anspruch ist nicht wegen Unmöglichkeit der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung in gebrauchstauglichem Zustand ausgeschlossen. Ebenso ist die Miete nicht wegen eines Mangels an der Mietsache kraft Gesetzes gemindert, da die Maßnahmen grundsätzlich nicht unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen. Auch ergibt sich eine Stundung des Mietzinses nicht aus § 240 § 2 EGBGB, vielmehr wird hier lediglich das Kündigungsrecht des Vermieters eingeschränkt. In Betracht kommt allenfalls eine Anpassung des Mietvertrages über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Art. 240 § 7 EGBGB stellt nunmehr klar, dass die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage in der besonderen Situation der Covid-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar sind. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist, dass das Festhalten an dem unveränderten Vertrag für den Mieter unzumutbar ist. Diese Voraussetzung erfordert eine umfassende Interessenabwägung unter Würdigung aller Umstände. Somit ist es eine Frage des Einzelfalles, ob der Mietzins herabgesetzt werden kann.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 17. August 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.