

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Öffentliches Vorkaufsrecht und Auskunftspflicht bei Share Deals

– VG Berlin, Beschluss vom 13.12.2019, Az.: 19 L 566.19

→ Besonderer Schutz von Kinderlärm auch bei Wohnungs- und Teileigentum

– BGH, Urteil vom 13.12.2019, Az.: V ZR 203/18

→ Öffentliches Vorkaufsrecht und Auskunftspflicht bei Share Deals

VG Berlin, Beschluss vom 13.12.2019, Az.: 19 L 566.19

Bei Verkauf von Unternehmensanteilen an einer Grundstücksgesellschaft, kann eine Auskunftspflicht gegenüber der vorkaufsberechtigten Gemeinde bestehen.

Im Streitgegenständlichen Fall ging es um die Vorlagepflicht des Käufers von Gesellschaftsanteilen an einer Grundstücksgesellschaft bezüglich der notariellen Unterlagen über die zugrundeliegende Transaktion. Das Bezirksamt Neukölln von Berlin (nachfolgend Bezirksamt) hatte Kenntnis über eine im Jahre 2019 erfolgte Transaktion erlangt und forderte auf Grundlage des Baugesetzbuchs die Unterlagen über die Transaktion an. Die Antragstellerin erwarb 89,9 % an zwei Grundstücksgesellschaften, die jeweils ein Grundstück hielten. Die restlichen 10,1 % erwarb eine zypriotische Gesellschaft. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Flughafenstraße/Donaustraße im Bezirk Neukölln von Berlin. Mit Bescheid vom 18.10.2019 forderte das Bezirksamt die Unterlagen betreffend die Transaktion an und drohte ein Zwangsgeld bei Nichtbefolgung an. Begründet hat das Bezirksamt die Anforderung damit, dass sich erhebliche Anhaltspunkte für das Vorliegen eines vorkaufsrechtsfähigen Vorgangs ergeben haben und deswegen ein Verwaltungsverfahren zur Erforschung des Sachverhaltes eröffnet wurde. Hiergegen wendet sich der Antragsteller im einstweiligen Rechtsschutzverfahren und beantragte die sofortige Vollziehung auszusetzen.

Das VG Berlin hat die Anträge wegen Unbegründetheit zurückgewiesen. Die Ermessensausübung der Gemeinde bezüglich der Anforderung von Unterlagen zur Erforschung des Sachverhaltes sei hier nicht ermessensfehlerhaft erfolgt. Die Vorlagenanordnung ist durch den Ermittlungs- und Untersuchungszweck gedeckt, der darin besteht, die Tatsachengrundlage für die Entscheidung über eine mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts zu gewinnen. Die Anforderung der notariellen Unterlagen sei hierfür geeignet und erforderlich. Grundsätzlich seien zwar „Share Deals“, d.h. der Kauf von Unternehmensanteilen an einer Grundstücksgesellschaft, anders als der Kauf des

Grundstücks kein vorkaufsfallauslösender Vorgang, allerdings kann ein Umgehungsgeschäft vorliegen, das einen Vorkaufsfall wiederum begründet. Ein möglicher Umgehungstatbestand liege bei Verkauf von Unternehmensanteilen an einer Grundstücksgesellschaft statt dem Verkauf des Grundstücks möglicherweise vor.

Lässt sich dabei anhand der Transaktionsstruktur nicht von vornherein und unzweifelhaft festlegen, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt, so kann einer Gemeinde die Berufung auf das Auskunftsrecht regelmäßig nicht verweigert werden. Insbesondere liegen die Grundstücke in einem sogenannten „Milieuschutzgebiet“, dort gälten besonders strenge Maßstäbe. Durch die Anforderung der Unterlagen kann die Behörde nämlich anhand dieser nachvollziehen, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Dies stelle keine „reine Ausforschung eines zivilrechtlichen Vorgangs“ dar. Die Vorlagenanordnung ist unter Berücksichtigung der Grundrechte und rechtlich geschützten Belange des Antragstellers bei Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer weiteren Aufklärung des Sachverhalts angemessen.

Fazit:

Es sollte bei jeder Transaktion ein eventuell bestehendes gemeindliches Vorkaufsrecht bedacht werden. Die bloße Strukturierung der Transaktion als Share Deal reicht nicht aus, um die Annahme eines Vorkaufsfalles in jedem Fall zu verhindern. Die Rechte der vorkaufsberechtigten Gemeinde werden mit dieser Entscheidung nun gestärkt, da die Gemeinden bei Annahme eines Umgehungsgeschäfts die notariellen Urkunden anfordern können, um das Vorliegen eines Vorkaufsfalles zu beurteilen.

→ Besonderer Schutz von Kinderlärm auch bei Wohnungs- und Teileigentum

BGH, Urteil vom 13.12.2019, Az.: V ZR 203/18

Ein Eltern-Kind-Zentrum kann in einer Teileigentumseinheit, die als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, ebenfalls betrieben werden.

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentumseinheit. Die Beklagte betreibt unmittelbar unter den Klägern in der gemieteten Teileigentumseinheit, die in der zugehörigen Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist, ein Eltern-Kind-Zentrum. Vormittags findet ein Kindergarten für Kinder im Alter von 18 bis 36 Monaten statt, montags und freitags ein Sprachkurs für Eltern. Nachmittags veranstaltet die Beklagte ein „offenes Spielzimmer“.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die von den Klägern im Hauptantrag begehrte Unterlassung der Nutzung der Räumlichkeiten als Eltern-Kind-Zentrum abgewiesen. Zwar kann ein Wohnungseigentümer von dem Mieter einer anderen Einheit Unterlassung der Nutzung verlangen, wenn die Nutzung anders als in der Teilungserklärung vorgesehen erfolgt und die tatsächliche Nutzung störender ist, als die in der Teilungserklärung erlaubte. Dies wäre auch bei der Nutzung als Eltern-Kind-Zentrum statt als Laden mit Lager wegen der höheren Lautstärke der Fall. Allerdings muss die Ausstrahlungswirkung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf das Wohnungseigentumsrecht beachtet werden. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinder-

tageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Somit können die Kläger aufgrund dieser Ausstrahlungswirkung des BImSchG keine Unterlassung verlangen. Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Nutzung der Einheiten als Einrichtung in diesem Sinne in der Teilungserklärung ausgeschlossen ist bzw. auch unter Beachtung der Vorschriften die tatsächliche Nutzung störender ist als die in der Teilungserklärung erlaubte.

Bei dem Eltern-Kind-Zentrum handelt es sich laut BGH zumindest um eine „ähnliche Einrichtung“, da die nach dem BImSchG erfassten Kindertages- und ähnlichen Einrichtungen weit zu verstehen sind. Da eine gemischte Nutzung in dem Gebäude vorliegt, d.h. Wohneinheiten und Teileigentumseinheiten bestehen, liegt unter Beachtung der privilegierten Geräuscheinwirkungen auch keine störende tatsächliche Nutzung im Vergleich zur erlaubten Nutzung eines Ladens mit Lager vor.

Fazit:

Die gesetzliche Privilegierung von Geräuscheinwirkungen, die durch Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen erfolgen, muss auch im WEG- und Teileigentumsrecht beachtet werden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 07. Januar 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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:
Dr. Alexandra Giering / 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.