

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 23 – 17. November 2015

> Sale-and-Lease-Back: Verwendereigenschaft bei Pacht- und Mietverträgen

OLG Rostock, Urteil vom 19.03.2015, Az.: 3 U 15/14

Das OLG Rostock hat entschieden, dass weder Pächter noch Verpächter als Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzusehen sind, wenn der Pächter und der Verpächter gemeinsam gegenüber einem Erwerber der Immobilie die Bedingungen eines Pachtvertrages aushandeln und den Vertrag dann abschließen. Diese Gestaltung ist typisch für Sale-and-Lease-Back-Gestaltungen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen setzen unter anderem voraus, dass eine Vertragspartei, der Verwender, der anderen Vertragspartei diese stellt. Diese Verwendereigenschaft wurde vorliegend verneint, da es sich nicht um eine typische Verhandlungssituation zwischen Verpächter und Pächter handelte, sondern um eine Verhandlung zwischen einerseits bereits pachtvertraglich verbundenen Parteien, also Verpächter und Pächter gemeinsam, und andererseits einem potenziellen Erwerber des Pachtobjektes, der den Erwerb von bestimmten Pachtvertragsbedingungen abhängig machte. Der Pächter ließ sich durch die Änderung des Pachtvertrages auf schlechtere Konditionen ein, um dadurch im Zusammenwirken mit dem Verpächter die Erwerbsbedingungen des potenziellen Erwerbers zu erfüllen und einen Verkauf zu einem möglichst hohen Verkaufspreis zu ermöglichen. Wegen dieses gleichzeitigen und gleichgerichteten Verlangens von Verpächter und Pächter, die zudem noch durch einen gemeinsamen Geschäftsführer bei den Verhandlungen vertreten wurden, war vorliegend von einer Individualvereinbarung und nicht von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auszugehen.

Fazit: Für Erwerber ist dieser Befund eine Erleichterung, da die Gefahr unwirksamer Klauseln verringert wird.

> Eigentümergemeinschaft kann Dienstbarkeitsberechtigte sein

KG Berlin, Beschluss vom 29.09.2015, Az.: 1 W 10/15

Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betreffend dreier Abstellräume im Sondereigentum der Eigentümer.

Dies hat das KG Berlin beanstandet. Auf Antrag und Bewilligung eines (Sonder-)Eigentümers kann zu Lasten seines Wohnungseigentums im Wohnungsgrundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft eingetragen werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten, § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG (BGH, NJW 2005, 2061). Insoweit kann die Wohnungseigentümergeinschaft als solche als Inhaberin in ihrer Person begründeter Rechte im Grundbuch eingetragen werden.

Fazit: Grundsätzlich besteht danach kein Anlass zu Zweifeln, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht auch Berechtigte einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sein kann, was zur Sicherung der Eigentumsverhältnisse gerade im Bereich der erneuerbaren Energien von entscheidender Bedeutung sein kann.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 17. November 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

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.