

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts****Abruf-Nr.: 151852****letzte Aktualisierung: 20. März 2019****Rom I-VO Art. 3, 4****England: Statut eines Grundstückskaufvertrags****I. Sachverhalt**

Zwei deutsche Staatsangehörige sind Miteigentümer eines in München belegenen Grundstücks. Dieses soll in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt. Die eine Miteigentümerin will eine der beiden Wohnungen, die ihr zugeordnet werden, an in Deutschland lebende Eheleute mit ebenfalls deutscher Staatsangehörigkeit verkaufen. Insoweit soll ein „Kaufvertrag mit Herstellungsverpflichtung“ beurkundet werden.

Eine Besonderheit ergibt sich nun daraus, dass die veräußernde Miteigentümerin ihren gewöhnlichen Aufenthalt in London hat.

**II. Fragen**

Es stellt sich daher nun die Frage, welches Recht Anwendung finde, ob deutsches Recht vereinbart werden könne, ob eine Vereinbarung deutschen Rechts erforderlich sei und ob schließlich als Gerichtsstand München vereinbart werden könne. Dabei soll möglichst – wegen der damit verbundenen kostenrechtlichen Folgen – eine Rechtswahl vermieden werden, dennoch aber die Geltung deutschen Rechts sichergestellt werden.

**III. Zur Rechtslage****1. Zur Gerichtsstandsvereinbarung**

Da im vorliegenden Fall die Vertragsbeteiligten beide ihren Wohnsitz innerhalb der Europäischen Union haben, richtet sich die internationale gerichtliche Zuständigkeit nach den Vorschriften der Brüssel I-Verordnung. Gemäß Art. 23 Brüssel I-VO ist eine Vereinbarung über die internationale Zuständigkeit der Gerichte zwischen Parteien, von denen mindestens eine ihren Wohnsitz im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats hat, zulässig. Diese muss schriftlich geschlossen werden (Art. 23 Abs. 1 S. 2 Brüssel I-VO). Die Kaufmannseigenschaft ist hier nicht erforderlich. Folge ist die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des vereinbarten Staates.

## **2. Zur Vereinbarung deutschen Rechts**

Die Möglichkeit einer Vereinbarung des auf die Wirksamkeit und die schuldrechtlichen Wirkungen des Kaufvertrags anwendbaren Rechts unterliegt gemäß Art. 3 Abs. 1 Rom I-VO vorrangig dem von den Vertragsparteien gewählten Recht. Eine derartige Rechtswahl kann in ausdrücklicher Form erfolgen. Sie kann aber auch konkludent erfolgen, indem sie sich eindeutig aus den Bestimmungen des Vertrages oder aus den Umständen des Einzelfalles ergibt. Dabei muss für das Vorliegen einer entsprechenden stillschweigenden Rechtswahl zunächst ein entsprechender Rechtswahlwille vorliegen. Dann kann der Rechtswahlwille aus zahlreichen äußeren Umständen hervorgeleitet werden. Insbesondere die Wahl eines ausländischen Gerichtsstands soll ein starkes Indiz darstellen. Dies wird auch in Erwägungsgrund 12 Rom I-VO so anerkannt (siehe NK-BGB/Leible, 2. Aufl. 2015, Art. 3 Rom I-VO Rn. 51). Weitere mögliche Indizien sind die Bezugnahme auf Vorschriften einer bestimmten Rechtsordnung, die Vertragssprache, der Abschlussort etc. (vgl. Leible, Rn. 61). Letztere Anhaltspunkte haben allerdings nicht eine so starke Wirkung wie die Gerichtsstandsvereinbarung bzw. der konkreten Bezugnahme auf Vorschrift einer bestimmten Rechtsordnung.

## **3. Objektive Anknüpfung**

Ist keine Rechtswahl erkennbar, so gilt das gemäß Art. 4 Rom I-VO bestimmte Recht. Danach unterliegen Verträge, die ein dingliches Recht an unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben, dem Recht des Staates, in dem die unbewegliche Sache belegen ist (Art. 4 Abs. 1 lit. c Rom I-VO). Ausgenommen sind lediglich die Fälle, in denen der Vertrag eine offensichtlich engere Verbindung zum Recht eines anderen Staates hat (Art. 4 Abs. 3 Rom I-VO). Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor, da auch alle weiteren Umstände des Einzelfalles (ausgenommen ist insoweit allein der Wohnsitz und gewöhnliche Aufenthalt der Verkäuferin) zum deutschen Recht führen.

Mithin wäre im vorliegenden Fall selbst dann deutsches Recht als Vertragsstatut anzuwenden, wenn keine Rechtswahl vorliegt.