

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Auswirkungen der Formunwirksamkeit des Kaufvertrags auf die miterteilte Auflassungsvollmacht

– BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, Az.: XII ZR 107/17

→ Keine Vermieterhaftung für Folgen eines Sturzes über erkennbar hochgedrücktes Hofpflaster

– LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 11. Januar 2020, Az.: 7 S 693/19

→ Auswirkungen der Formunwirksamkeit des Kaufvertrags auf die miterteilte Auflassungsvollmacht

BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, Az.: XII ZR 107/17

Im Zweifel schlägt die Formnichtigkeit eines Kaufvertrages auf die in ihm enthaltene Auflassungsvollmacht durch, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Im vorliegenden Fall bewohnten die Parteien, die in nichtehelicher Lebensgemeinschaft lebten, ein ursprünglich der Klägerin gehörendes Hausgrundstück. Diese unterbreitete dem Beklagten mit notarieller Urkunde vom 5. November 2012 ein Angebot zum Abschluss eines Übertragungsvertrags über den hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Darin hieß es: „Das Angebot ist unbefristet und unwiderruflich. (...) Zur Wirksamkeit der Annahme genügt deren Erklärung zum notariellen Protokoll. Die Klägerin bevollmächtigt hiermit den Beklagten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Annahme des Angebots gleichzeitig die Auflassung in ihrem Namen zu erklären und alle zur vertragsgemäßen Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.“ Zudem wurde, unabhängig von der Annahme des Angebots, zugunsten des Beklagten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Nachdem die Klägerin im Jahr 2015 die Beziehung zum Beklagten beendete, forderte sie ihn mehrfach erfolglos zum Auszug auf und erklärte sodann die Anfechtung der notariellen Vereinbarung vom 5. November 2012. Daraufhin erklärte der Beklagte am 7. Oktober 2015 vor einem Notar die Annahme des betreffenden Angebots sowie die Auflassung, aufgrund derer er am 5. Januar 2016 als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen wurde. Zwei Tage später stellte er einen Antrag auf Teilungsversteigerung des Grundstücks. Vor diesem Hintergrund beantragte die Klägerin, den Beklagten zur Rückübertragung des ideellen Miteigentumsanteils zu verurteilen und die Teilungsversteigerung für unzulässig zu erklären.

Entgegen der Vorinstanz gab der BGH nun der Klägerin recht. Seiner Ansicht nach habe die von ihm zu unterstellende Formnichtigkeit des Grundstückskaufvertrags wegen nichtbeurkundeter Nebenabreden im Zweifel auch die Unwirksamkeit der in diesem Vertrag dem Käufer erteilten

Auflassungsvollmacht zur Folge. Dies sei nur dann anders, wenn die eine Partei die andere unwiderruflich zur Auflassung bevollmächtigt hat, um so die Vollziehung des Vertrags – und damit die Heilung des gesamten Vertrags – zu sichern. In letzterem Fall wäre die Auflassungsvollmacht nämlich als selbständig gewollt anzusehen. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall gewesen. Entsprechend dem Wortlaut der notariellen Vereinbarung vom 5. November 2012 beziehe sich die Unwiderruflichkeit lediglich auf das Angebot und nicht auch auf die Auflassungsvollmacht. Auch ist vom Beklagten nicht geltend gemacht worden, dass die Parteien sich etwa einer Formnichtigkeit bewusst gewesen seien, was auch dafür hätte sprechen können, dass die Auflassungsvollmacht als selbstständig gewollt anzusehen ist. Im Ergebnis müsse somit die Formnichtigkeit des Grundstückskaufvertrags auch zur Unwirksamkeit der Auflassungsvollmacht und – mangels Genehmigung – in der Folge ebenso zur Unwirksamkeit der Auflassungserklärung des Beklagten führen.

Über die Heilung des Formmangels durch Auflassung und Grundbucheintragung zur Gültigkeit des Übertragungsangebots sowie der Auflassungsvollmacht zu gelangen, ist nach Ansicht des BGH widersprüchlich. Die Heilung setze eine wirksame Auflassung voraus und könne daher gar nicht eintreten, wenn die Auflassungsvollmacht nicht wirksam erteilt worden und die vom Bevollmächtigten erklärte Auflassung aufgrund fehlender Vertretungsmacht unwirksam ist. Insgesamt durfte der Miteigentumsanteil somit nicht auf den Beklagten übertragen werden, soweit – bisher offengelassen und nur unterstellt – der Übertragungsvertrag tatsächlich formunwirksam ist.

Fazit:

Die Formnichtigkeit eines Grundstückskaufvertrages schlägt somit grundsätzlich auf die darin enthaltene Auflassungsvollmacht durch, es sei denn diese wurde unwiderruflich und selbständig erteilt. Um Feststellungen hinsichtlich der nunmehr maßgeblichen Formnichtigkeit des Übertragungsvertrags zu treffen, hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Es bleibt abzuwarten, wie dieses entscheidet.

→ Keine Vermieterhaftung für Folgen eines Sturzes über erkennbar hochgedrücktes Hofpflaster

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 11. Januar 2020, Az.: 7 S 693/19

Stürzt der Mieter im Hofbereich über erkennbar hochgedrückte Hofpflastersteine, so haftet der Vermieter nicht für die daraus resultierenden Folgen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich lediglich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht.

Die Klägerin ist eine Minderjährige, die zusammen mit ihren Eltern eine Mietwohnung in Nürnberg bewohnt, welche diese von den Beklagten angemietet haben. Im Sommer 2017 befuhr die Klägerin mit dem Fahrrad den Hofbereich des Anwesens und kam dort zu Fall. Ihren Angaben zufolge, sei der Sturz durch beschädigte Bodenplatten verursacht worden. Angesichts ihrer schweren Verletzungen erhob die Klägerin beim Amtsgericht Nürnberg Klage und verlangte insbesondere Schmerzensgeld i. H. v. mindestens EUR 20.000 von den Beklagten.

Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen und begründete dies damit, dass im konkreten Fall keine Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht durch die Beklagten vorlag. Das Amtsgericht führte insbesondere auf, dass es sich bei der betreffenden Hofeinfahrt nicht um einen dem Publikumsverkehr zugängliche Bereich handle und die Klägerin, die zum Zeitpunkt des Sturzes bereits ein halbes Jahr in dem Anwesen gewohnt hat, von dem Zustand der Bodenplatten Kenntnis hatte. Vor diesem Hintergrund sei der Vermieter auch nicht verpflichtet gewesen, Hinweisschilder oder Vergleichbares aufzustellen. Selbst die Minderjährigkeit der Klägerin führe laut Amtsgericht zu keinem anderen Ergebnis. In einem solchen Fall dürfe der Vermieter davon ausgehen, dass die Eltern ihre Kinder auf die Gefahrenquelle aufmerksam machen und sie auffordern vom Rad abzusteigen oder

– was vorliegend möglich gewesen wäre – den Platten auszuweichen.

Die von der Klägerin sodann eingelegte Berufung wies das Landgericht Nürnberg-Fürth nun zurück. Nach seiner Auffassung müsse ein Vermieter diejenigen Sicherheitsvorkehrungen treffen, die ihm den Umständen nach zumutbar sind und die ein verständiger und umsichtiger Vermieter für ausreichend halten darf, um die Mieter vor Schäden zu schützen. Nicht hätte er dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ganz und gar frei von Mängeln und Gefahren ist, zumal eine vollständige Gefahrenlosigkeit mit zumutbaren Mitteln oftmals nicht erreicht und vom Vermieter auch nicht verlangt werden könne. Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass die hochgedrückten Pflastersteine für einen aufmerksamen Benutzer nicht zu übersehen waren und diese schon längere Zeit so herausragten. Es könne daher auch nicht von einer überraschenden Gefahrenquelle gesprochen werden, sondern lediglich von der Verwirklichung des allgemeinen Lebensrisikos. Für ein solches müsse der Vermieter grundsätzlich nicht haften.

Fazit:

Somit muss ein Vermieter lediglich die Gefahren ausräumen, vor denen sich ein sorgfältiger Benutzer nicht selbst schützen kann. Das ist vor allem bei Gefahrenquellen der Fall, die völlig überraschend eintreten oder nicht ohne weiteres erkennbar sind. Das Mietobjekt muss nicht vollkommen gefahrlos sein. Im Ergebnis hat sich deshalb auch ein Mieter an die gegebenen Verhältnisse anzupassen und die erforderliche Sorgfalt walten zu lassen.

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, 1. September 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.