

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 24 – 29. November 2016

### > Haftung bei außerhalb der notariellen Urkunde liegenden Mangeltatbeständen

#### **Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.04.2016, Az.: V ZR 23/15**

Der Bundesgerichtshof hatte in einer aktuellen Entscheidung Gelegenheit, die Haftungssystematik für außerhalb der notariellen Urkunde liegende Haftungstatbestände heraus zu arbeiten.

In dem entschiedenen Fall ging es darum, dass ein Kaufvertrag unter Ausschluss der Sachmängelgewährleistung über ein Wohnhaus geschlossen wurde, welches eine vor 1999 errichtete Wand enthielt. Der Verkäufer bewarb das Projekt im Internet als „1999/2000 errichtet, bis 2005 ausgebaut“. Im Kaufvertrag stand davon nichts.

Der BGH hielt den uneingeschränkten Haftungsausschluss für wirksam. Da die Urkunde keine Aussage zu der Wand enthielt, wurde die Beschaffenheit dieser Wand auch nicht Vertragsinhalt (die Urkunde muss alle Erklärungen enthalten, die Vertragsinhalt werden sollen). Allerdings hatte das Gebäude nach Ansicht des BGH einen Mangel, da sich die Wand wegen der erhöhten Schadensanfälligkeit und Wärmeeffizienz nicht als „üblich“ darstellt. Sofern diese nicht transparent offengelegt wurde, könnte dieser Mangel arglistig verschwiegen und der Haftungsausschluss unwirksam sein (§ 444 BGB). Das wird die Vorinstanz nun zu prüfen haben.

**Fazit:** Erneut zeigt sich, dass ein Haftungsausschluss alleine nicht ausreicht. Nur die sorgfältige Vorbereitung eines Vertrages führt dazu, dass sich der Verkäufer auf diesen verlassen kann. Dazu gehört die nachweisbare und transparente Offenlegung in einer Weise, die es dem Käufer ermöglicht, den Mangel zu erkennen und in seiner Kaufentscheidung zu berücksichtigen.

### > Erlöschen einer wirksam begründeten Grunddienstbarkeit

#### **OLG Celle, Beschluss vom 15.08.2016, Az.: 4 U 55/16**

Bei endgültigem Wegfall des durch eine Grunddienstbarkeit gewährten Vorteils kann diese erlöschen. Das Erlöschen kann nur durch solche Vorteile verhindert werden, mit denen nach objektiven Anhaltspunkten bei normalem und regelmäßigem Verlauf der Dinge gerechnet werden kann.

In dem zugrundeliegenden Beschluss des OLG Celle begehrt der Eigentümer die Aufhebung eines 1954 an seinem Grundstück bestellten Wegerechts. Grund dafür war, dass das Wegerecht an dem belasteten Grundstück nur ausgeübt werden kann, d.h. das dienende Grundstück nur betreten werden kann, wenn ein dazwischen liegendes Grundstück betreten wird, wozu allerdings kein Recht bestand. Überdies wurde das Wegerecht seit 1954 niemals ausgeübt und ist der betroffene Bereich seit mehr als 30 Jahren mit Büschen und Bäumen bewachsen.

Das OLG Celle entschied, dass eine zunächst wirksam begründete Grunddienstbarkeit gem. § 1025 Satz 2, § 1019 BGB erlischt, wenn infolge grundlegender Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage der Vorteil, den sie dem herrschenden Grundstück zunächst bot, objektiv und endgültig wegfällt. Die vage Möglichkeit, dass die Grunddienstbarkeit in Zukunft nochmals einen Vorteil bietet, z.B. weil der Eigentümer des zwischen den Grundstücken liegenden Grundstücks dieses an die Inhaber des Wegerechts oder einen Dritten veräußert, der wiederum den Inhabern ein Betreten ermöglicht, genügt nicht zum Erhalt der Dienstbarkeit.

**Fazit:** Im Rahmen von Dienstbarkeiten ist eine Vielzahl von Besonderheiten zu beachten, die einen genauen Blick sowohl auf tatsächliche wie auch auf rechtliche Gegebenheiten erfordern. So kann es insbesondere durch Nichtausübung der Dienstbarkeit auch zu einer Verjährung des Anspruchs aus der Dienstbarkeit kommen.

**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 &amp; 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, 29. November 2016****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.