

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ WEG-Veräußerungszustimmung ist nur begrenzt widerruflich

– BGH, Beschluss vom 06.12.2018, Az.: V ZB 134/17

→ Verjährungslauf erst mit vollständiger Rückgabe der Mietsache

– BGH, Urteil vom 27.12.2019, Az.: XII ZR 63/18

→ WEG-Veräußerungszustimmung ist nur begrenzt widerruflich

BGH, Beschluss vom 06.12.2018, Az.: V ZB 134/17

Die erteilte WEG-Veräußerungszustimmung wird unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

Im streitgegenständlichen Fall bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums nach der Teilungserklärung der Billigung des Verwalters. Ein Wohnungseigentümer verkaufte vier Eigentumswohnungen. In derselben notariellen Urkunde wurde zugleich auch die Auflassung erklärt. Der Verwalter hat seine Zustimmung zur Veräußerung vor dem mit der Durchführung des Vertrages beauftragten Notar erklärt und das Grundbuchamt hat die bewilligte Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs eingetragen. Am 11.07.2016 widerrief der Verwalter seine Zustimmung gegenüber dem Notar und teilte dies dem Grundbuchamt mit. Am 06.09.2016 beantragte der Notar die Eintragung der Auflassung. Das Grundbuchamt hat das Fehlen der Verwalterzustimmung beanstandet und die Eintragung des Erwerbers abgelehnt. Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde des Wohnungseigentümers zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) musste endgültig entscheiden, bis zu welchem Zeitpunkt die erteilte Veräußerungszustimmung – insbesondere in Bezug auf das dingliche Rechtsgeschäft (Erfüllungsgeschäft) – wirksam widerrufen werden kann. Bisher wurden drei verschiedenen Ansichten vertreten: (1) die Zustimmung ist widerruflich, bis die dingliche Einigung bindend geworden und der Eintragungsantrag gestellt worden ist, (2) die Zustimmung ist unwiderruflich, wenn sie wirksam geworden ist, (3) die Zustimmung kann nach Abschluss des zur Veräußerung verpflichtenden Vertrages nicht mehr widerrufen werden. Der BGH folgte der dritten Ansicht. Der BGH hat darauf hingewiesen, dass bei der rechtlichen Bewertung des Zustimmungsvorbehalts mehr die Entstehungsgeschichte, Systematik sowie Sinn und Zweck der

Zulassung des Zustimmungsvorbehalts als die rechtlichen Unterschiede zwischen Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäften berücksichtigt werden müssen. Daraus ergibt sich, dass die Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums nur einheitlich erteilt werden kann, d.h. in Bezug auf den Gesamtvorgang der Veräußerung von Wohnungseigentum. Die Beurteilung des Erwerbs des Wohnungseigentums durch den Zustimmungsberechtigten basiert nämlich eher auf personellen Auswirkungen des Erwerbsvorgangs oder auf den Auswirkungen auf geschützte wirtschaftliche oder auch öffentliche Anliegen. Die technischen Einzelheiten, die für den Vollzug des Erwerbs erforderlich sind, spielen bei der Entscheidung über die Erteilung oder die Versagung der Zustimmung zu diesem Erwerb keine Rolle. Somit entschied der BGH, dass die erteilte Zustimmung nicht mehr widerrufen werden kann, nachdem das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft wirksam geworden ist.

Fazit:

Die gesetzlichen Regelungen über die Veräußerungszustimmung müssen unter Berücksichtigung der Interessen des veräußernden Wohnungseigentümers, des Erwerbers sowie des Zustimmungsberechtigten ausgelegt werden. Sie ermöglichen jedoch nicht den Widerruf der zu der Veräußerung des Wohnungseigentums bereits erteilten Zustimmung in Bezug auf das dingliche Rechtsgeschäft. Dies könnte nämlich dazu führen, dass der Veräußerer dem Erwerber gegenüber schuldrechtlich verpflichtet wäre, ohne diesen Anspruch erfüllen zu können. Der Zustimmungspflichtige hat es aber in der Hand, vor Erteilung der Zustimmung zu prüfen, ob ausreichende Gründe für deren Verweigerung vorliegen.

→ Verjährungslauf erst mit vollständiger Rückgabe der Mietsache

BGH, Urteil vom 27.02.2019, Az.: XII ZR 63/18

Die Verjährung von Ersatzansprüchen beginnt erst mit Besitzerlangung des Vermieters und endgültiger Aufgabe des Besitzes durch den Mieter.

Im streitgegenständlichen Fall war im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter nach seiner Kündigung am 30.09.2012 die Mieträume vollständig geräumt, gesäubert und in fachgerecht renoviertem, und, soweit erforderlich, instandgesetztem Zustand zurückgibt. Zudem hatte der Mieter vorgenommene Einbauten zu entfernen. Im Oktober 2012 räumte der Mieter das Objekt, ohne seine Einbauten zu entfernen. Am 09.11.2012 bot er mittels Schreiben die sofortige Rückgabe der Mietsache unter Vorschlag eines Termins zur Besichtigung an, um sich über die Einbauten und eine mögliche Übernahme durch den Vermieter zu einigen. Nach einer Besichtigung am 14.12.2012 teilte der Vermieter dem Mieter mit, welche Einbauten noch zurückgebaut werden müssen. Nach Durchführung gab der Mieter die Mietsache am 08.02.2013 zurück. Der Vermieter verlangte später weitere Mangelbeseitigungsarbeiten, die der Mieter am 13.06.2013 endgültig ablehnte. Der Vermieter erhob daraufhin Klage, die dem Mieter am 01.08.2013 zugestellt wurde. Der Mieter ist der Ansicht, dass etwaige Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen der sechsmonatigen Verjährungsfrist in § 546 Abs. 1 BGB abgelaufen seien.

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied zugunsten des Vermieters. Die Schadensersatzansprüche des Vermieters sind laut BGH nicht verjährt, da die Verjährungsfrist erst mit Rückgabe der Mietsache beginnt. Die Rückgabe setzt wiederum eine Änderung der Besitzverhältnisse im Sinne einer unmittelbaren Sachherrschaft zugunsten des Vermieters voraus. Erst dann kann der Vermieter

sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen der Mietsache machen. Der Mieter muss zudem seinen Besitz vollständig und unzweideutig aufgeben. Eine Ermöglichung der Besichtigung durch den Vermieter während des Besitzes des Mieters ist nicht ausreichend.

Aus diesen Gründen hat die Verjährungsfrist erst mit Ablauf des 08.02.2013 begonnen, denn erst an diesem Tag hat der Vermieter die Räume nebst Schlüsseln zurückerhalten. Vorher hatte der Mieter den Besitz nicht vollständig und unzweifelhaft zugunsten des Vermieters aufgegeben. Das Rückgabeangebot vom 09.11.2012 ist hierbei unschädlich und lässt die Frist nicht laufen, da sich aus dem Inhalt des Schreibens ergibt, dass eine vorbehaltlose Besitzaufgabe mit dem Rückgabeangebot nicht beabsichtigt war, sondern die Einigung über die Einbauten noch ausstand. Somit wurde die Klage innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erhoben.

Fazit:

Möchten Mieter die sechsmonatige Verjährungsfrist nach Rückgabe der Mietsache in Gang setzen, so müssen sie den Besitz an der Mietsache vollständig und vorbehaltlos aufgeben und dem Vermieter den Besitz wieder einräumen. Nach einer solchen Rückgabe hat der Vermieter die kurze Verjährungsfrist für seine Ansprüche zu beachten.

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, 30. April 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
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 online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.