

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Notarhaftung bei Verwendung einer unwirksamen Fortgeltungsklausel

– BGH, Urteil vom 23. Januar 2020, Az.: III ZR 28/19

---

→ Verkehrssicherungspflichten: Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

– BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019, Az.: V ZR 43/19

## → Notarhaftung bei Verwendung einer unwirksamen Fortgeltungsklausel

---

BGH, Urteil vom 23. Januar 2020, Az.: III ZR 28/19

Der Vollzugsnotar haftet bei Verwendung einer (unwirksamen, weil unbefristeten) Fortgeltungsklausel, wenn er nicht Rücksprache beim Anbietenden hält. Bei Verwendung einer solchen Fortgeltungsklausel in einem Kaufangebot für eine Immobilie handelt der Vollzugsnotar amtspflichtwidrig, wenn er die Annahme der Verkäuferin beurkundet, ohne abzuklären, ob dies dem Willen des Käufers (immer noch) entspricht und dieser noch immer am Vertragsabschluss festhält.

In dem vor dem BGH verhandelten Fall hatte ein sog. Vollzugsnotar für eine Vielzahl von Verträgen Angebote zum Kauf von Eigentumswohnungen vorformuliert. Das jeweilige Angebot enthielt eine (unwirksame) Fortgeltungsklausel, wonach der Kaufinteressent zwar berechtigt sein sollte, sein Angebot nach Ablauf einer festgesetzten Frist gegenüber dem Notar zu widerrufen, ohne einen solchen Widerruf das Kaufangebot aber unbefristet fortgelten sollte. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist eine solche Klausel unwirksam. Nach den gesetzlichen Vorschriften hat der Vollzugsnotar dabei die Sorgfaltspflicht, den Käufer darüber zu belehren, dass Zweifel an der Wirksamkeit einer solchen Fortgeltungsklausel bestehen. Weiter obliegt es dem Notar den Willen des Käufers zu erforschen, ob dieser zum Zeitpunkt der Annahmeerklärung ein erneutes Kaufangebot für die Immobilie abgeben möchte und den Vertragsabschluss noch in Erwägung zieht.

Im Streitgegenständlichen Fall blieb eine solche Belehrung des Käufers trotz Verwendung der unwirksamen Fortgeltungsklausel durch den Notar aus. Der Notar hatte die Annahmeerklärung der Verkäuferin beurkundet, den Kaufpreis fällig gestellt und den Kaufvertrag vollzogen. Der Käufer machte daraufhin geltend, dass er nicht wusste, dass er zum Zeitpunkt der Beurkundung

nicht mehr an sein Angebot gebunden gewesen ist und nahm den Notar auf Schadensersatz in Anspruch.

Nach Ansicht des BGH hat der Notar durch den Vollzug des Kaufvertrags ohne vorherige Rücksprache mit dem Käufer den Kaufpreisschaden verursacht und ist somit schadensersatzpflichtig. Das vorsätzliche Verhalten des Notars sei für den eingetretenen Schaden kausal gewesen. Denn – so der BGH weiter – für den haftungsausfüllenden Ursachenzusammenhang käme es nicht darauf an, dass der Käufer bei Belehrung über die Unwirksamkeit der Klausel vom Kaufvertrag Abstand genommen hätte oder nicht. Diese hypothetische Frage, ob der Kaufpreisschaden auch entstanden wäre, wenn der Notar pflichtgemäß belehrt hätte, stelle lediglich eine Reserveursache dar, welche der Notar zu beweisen hätte. Verbleibende Zweifel daran gingen zu Lasten des Notars als Schädiger. Auch scheidet eine Haftung des Notars vorliegend nicht wegen Subsidiarität aus. Denn mögliche Ansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin seien vorliegend keine zumutbare Ersatzmöglichkeit, da die Verkäuferin ebenfalls in den Schutzbereich der verletzten Sorgfaltspflichten des Notars einbezogen sei und letztlich dieser unmittelbar für den Schaden einzustehen habe.

### Fazit:

Sowohl auf Seiten des Verkäufers als auch auf Seiten des Käufers sind bei derartigen Angebotsgestaltung die besonderen Mechanismen im Hinblick auch schon auf die Annahme im Blick zu behalten. Die Regresspflicht des Notars greift aufgrund der Subsidiärhaftung lediglich dann, wenn kein anderweitiger rechtlicher oder tatsächlicher Ersatzanspruch des Geschädigten besteht.

## → Verkehrssicherungspflichten: Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

---

BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019, Az.: V ZR 43/19

Die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Für diese ist der Verband im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern aber nicht zuständig. Deshalb kann ein Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft keinen Schadensersatz verlangen, wenn der eingesetzte Dienstleister seine Pflichten verletzt (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.06.2018 - V ZR 125/17, IMR 2018, 333).

Einem Wohnungseigentümer war ein Schaden an seinem PKW entstanden, nachdem ein Baum einen Ast verloren hatte. Der Eigentümer verlangte nun Ersatz von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der eingesetzte Dienstleister hatte den Baumbestand vereinbarungsgemäß jährlich untersucht und noch 5 Monate vor dem Schadensereignis keine Vorschädigungen festgestellt.

Der BGH versagt dem Wohnungseigentümer den Schadensersatzanspruch nun letztinstanzlich. Dabei lässt der BGH ausdrücklich unbeantwortet, ob die jährliche Untersuchung durch den Dienstleister ausreichend ist oder nicht, denn darauf kommt es in dem zu entscheidenden Fall nicht an. Ein deliktischer Schadensersatzanspruch scheidet aus, weil das Handeln des selbständigen Dienstleisters im Rahmen des Deliktsrechts nicht

zugerechnet werden kann. Ein vertraglicher Schadensersatzanspruch scheidet aber ebenfalls aus. Nach dem Regelungsgefüge des Wohnungseigentumsgesetzes obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem, ausdrücklich nicht jedoch dem Verband.

Infolgedessen sind Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung eines Beschlusses im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands; für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet deshalb nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

### Fazit:

Wer für die Verletzung der Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum einzustehen hat, bleibt weiterhin unklar. Die brennenden Fragen der Verkehrssicherungspflicht bleiben damit vorerst unbeantwortet. Klar ist aber, dass der Geschädigte nun sein Glück aus dem Vertrag mit dem Dienstleister suchen muss.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 31. März 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto: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.