

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

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

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Keine Auflassungserklärung vor einem im Ausland bestellten Notar

– BGH, Beschluss vom 13. Februar 2020, Az.: V ZB 3/16

---

→ Trittschallschutz in der WEG

– BGH, Urteil vom 26. Juni 2020, Az.: XII ZR 120/18

## → Keine Auflassungserklärung vor einem im Ausland bestellten Notar

---

BGH, Beschluss vom 13. Februar 2020, Az.: V ZB  
3/16

Eine Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem im Inland bestellten Notar erfolgen.

In dem Fall, der dem BGH zur Entscheidung vorlag, ging es um ein in Deutschland belegenes Grundstück, das veräußert werden sollte. Veräußerer und Erwerber einigten sich im Kaufvertrag über den Eigentumsübergang. Der Vertrag wurde durch einen Schweizer Notar beurkundet. Das Grundbuchamt weigerte sich, den Eigentumswechsel einzutragen.

Laut BGH ist nur ein im Inland bestellter Notar für die Entgegennahme der Auflassungserklärung zuständig. Es gibt im deutschen Rechtssystem durchaus Fälle, in denen notarielle Form vorgeschrieben ist, z.B. bei der Abtretung von Geschäftsanteilen an einer deutschen GmbH, dieses Formerfordernis jedoch auch durch einen im Ausland bestellten Notar erfüllt werden kann, vorausgesetzt dieser ist mit einem in Deutschland bestellten Notar gleichwertig. Der BGH stellte nun allerdings klar, dass dies nicht für die Auflassungserklärung gilt.

### Fazit:

Vor Einschaltung eines im Ausland bestellten Notars ist immer zu prüfen, ob dessen Einschaltung im konkreten Fall zulässig ist. Dies kann zum einen daran scheitern, dass der im Ausland bestellte Notar einem in Deutschland bestellten Notar nicht gleichwertig ist (die Person des Notars wird in vielen Ländern sehr unterschiedlich verstanden), zum anderen kann aber auch schon das deutsche Gesetz an sich die Einschaltung eines im Ausland bestellten Notars versagen.

## → Trittschallschutz in der WEG

---

BGH, Urteil vom 26. Juni 2020, Az.: XII ZR 120/18

Ein Wohnungseigentümer kann von einem anderen Wohnungseigentümer die Einhaltung der Schallschutzvorschriften beim Sondereigentum verlangen. Dies gilt auch dann, wenn beim Gemeinschaftseigentum die Schallschutzvorschriften nicht eingehalten wurden.

Der Kläger bewohnt eine Wohnung, die direkt unter der Dachgeschosswohnung des Beklagten lag. Der Beklagte hatte sich schon vor einigen Jahren dazu entschlossen, seinen Teppichboden durch Fliesen zu ersetzen. Nachdem der Teppichboden entfernt und die Fliesen verlegt waren, wurde es in der darunter liegenden Wohnung deutlich lauter. Ein von der Hausverwaltung in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte, dass die Trittschalldämmung des neuen Fliesenbelags nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen aus dem Baujahr des Gebäudes entsprach. Unabhängig davon war auch die im Gemeinschaftseigentum stehende Geschossdecke (quasi von Anfang an) im Hinblick auf den Schallschutz mangelhaft, sodass die Ursache der Lärmbelästigung auch im Gemeinschaftseigentum lag.

Der BGH entschied: Der Beklagte muss gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern dafür sorgen, dass der Normtrittschallpegel wieder

erreicht wird. Durch welche Maßnahmen dies geschieht, bleibt dem Beklagten überlassen. Der BGH stützt seine Entscheidung dabei auf § 14 Nr. 1 WEG. Hiernach ist jedes WEG-Mitglied verpflichtet, das Sondereigentum nur so zu gebrauchen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Dabei sind die Mindestanforderungen der DIN 4109 nach der Entscheidung des BGH insbesondere auch dann zu gewährleisten, wenn die im Gemeinschaftseigentum stehende Geschossdecke selbst diesen Anforderungen nicht genügt.

### Fazit:

Der BGH bestätigt also mittlerweile in ständiger Rechtsprechung, dass hinsichtlich des Schallschutzes maximal die Anforderungen aus dem Errichtungsjahr gelten können. Diese Mindestanforderungen sind allerdings nach der Entscheidung des BGH auch dann zu gewährleisten, wenn die im Gemeinschaftseigentum stehende Geschossdecke selbst diesen Anforderungen nicht gerecht wird.

## 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, 7. Juli 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.