

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 4 – 24. Februar 2015

> BGH erschwert Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten

BGH, Urteil vom 18.07.2014, Az.: V ZR 151/13

In einer aktuellen Entscheidung hält der BGH fest, dass Ansprüche auf insgesamt nutzungsausschließende Beeinträchtigungen einer Grunddienstbarkeit der 30-jährigen Verjährung unterliegen. Die kurze dreijährige Verjährung ist dagegen bei Nutzungsbeeinträchtigungen der Grunddienstbarkeit anwendbar.

In der Entscheidung ging es darum, dass auf einem Feldweg über den der Kläger sein Grundstück erreicht, über die Jahre zwei Fichten wuchsen. Daher konnte der Weg nicht mehr mit mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden. Die ursprünglich einmal eingeräumte Grunddienstbarkeit sehe jedoch genau dies als Rechtsinhalt vor.

Der Bundesgerichtshof differenziert in seiner Entscheidung zwischen Nutzungsbeeinträchtigungen in Form von Erschwerungen der Ausübung (zum Beispiel mehrfaches Wenden und Zurücksetzen, um einen Weg zu befahren) und dem Nutzungsausschluss. Die kurze Verjährung von 3 Jahren sei nur auf Nutzungsbeeinträchtigungen anwendbar.

Fazit: Manchmal geraten Grunddienstbarkeiten in Vergessenheit und Rechte werden lange nicht ausgeübt. Wege wachsen zu oder überwuchern. Der Rechtsinhaber muss im Lichte der Differenzierung der Verjährung genau aufpassen, ob sein Recht insgesamt ausgeschlossen ist oder lediglich eine Nutzungsbeeinträchtigung vorliegt. Viele Rechte dürften der kurzen Verjährung ausgesetzt sein.

> Nachweis der Vertretungsbefugnis des „directors“ einer englischen private limited company (PLC)

OLG Nürnberg, Beschluss vom 26.01.2015, Az.: 12 W 46/15

Das OLG Nürnberg stellte kürzlich die Anforderungen heraus, die im Eintragungsverfahren zur Prüfung einer bestehenden Vertretungsbefugnis der handelnden Organe einer juristischen Person zu erfüllen sind.

Insbesondere bei ausländischen Gesellschaften – hier einer private limited company – ist ein positiver Nachweis der Vertretungsbefugnis des „directors“ gleichermaßen sicherzustellen. Dieser könnte nach Ansicht des Gerichts geführt werden, wenn Einsicht in ein Register genommen wurde, das seiner rechtlichen Bedeutung nach in Bezug auf die Vertretungsbefugnis dem deutschen Handelsregister entspricht.

Das beim „Companies House“ hinterlegte Register erfüllt dieses Kriterium der Vergleichbarkeit nach Auffassung des Gerichts nicht, da keine dem deutschen Handelsregister vergleichbare materielle Prüfungscompetenz besteht.

Fazit: Zur Vermeidung von Zwischenverfügungen empfiehlt sich die Abstimmung mit dem zuständigen Handelsregister/Grundbuchamt, wenn Zweifel an den Anforderungen bestehen. Diese sind leider in Deutschland von einem Registergericht/Grundbuchamt zum anderen höchst unterschiedlich.

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 & 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, 24. Februar 2015**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.