

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 7 – 07. April 2015

> Grundstückskaufverträge mit Verbraucherbeteiligung – Einhaltung der Amtspflichten des Notars

BGH, Urteil vom 24.11.2014, Az.: NotSt (BrFG) 3/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG statuierte Amtspflicht des Notars auch gegenüber Verbrauchern im Rahmen von Grundstücksversteigerungen (Käuferauswahlverfahren) zu beachten ist.

Die Amtspflicht nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG schreibt die Einhaltung einer zweiwöchigen Regelfrist zwischen der Übergabe eines Urkundenentwurfes und dem Beurkundungstermin vor. Damit wird ein Übereilungs- und Überlegungsschutz zugunsten des Verbrauchers als Beteiligtem von Grundstückskaufverträgen bezweckt.

Ein Abweichen von der Regelfrist kommt nur in Betracht, wenn im Einzelfall nachvollziehbare sachliche Gründe – auch unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des Verbrauchers – dies rechtfertigen. Der vom Gesetz bezweckte Schutz muss anderweitig gewährleistet sein. Stets einzelfallabhängig, könnte als Indiz für die Entbehrlichkeit die Rechtsberatung durch einen eigenen Anwalt oder die Geschäftserfahrung des Verbrauchers gewertet werden.

Fazit: Insbesondere kurzfristig geplanten Beurkundungsvorhaben kann die zweiwöchige Regelfrist, auf die auch von Verbraucherseite nicht verzichtet werden kann, entgegenstehen. Dies ist bei Immobilientransaktionen mit Verbraucherbeteiligung stets zu beachten.

> Verbrauchereigenschaft der WEG durch BGH bestätigt

BGH, Urteile vom 24./25.03.2015, Az.: VIII ZR 343/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14

Der BGH hat die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen ist, bejaht. Dies hat in praktischer Hinsicht erhebliche Bedeutung.

In den entschiedenen Fällen ging es um eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel, nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert. Fraglich war, ob die Klausel bei ihrer Verwendung gegenüber einer WEG der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Ähnliche vereinbarte Preisanpassungsklauseln hatte der BGH in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet (BGH, Urt. v. 14.05.2014 - VIII ZR 114/13), bei Verbrauchern als unwirksam (BGH, Urt. v. 24.03.2010 - VIII ZR 178/08). Der BGH stellt die WEG wegen der daran beteiligten natürlichen Personen (Verbrauchern) einem Verbraucher gleich. Voraussetzung ist allerdings, dass wenigstens ein Verbraucher der WEG angehört und der Vertragsschluss weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Fazit: Entscheidendes Argument war, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie Mitglied einer WEG wird. Damit dient der BGH einmal mehr dem Schutz des Endverbrauchers, was bei der Vertragsgestaltung in Zukunft zu berücksichtigen sein wird.

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, 07. April 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft 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.