

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 8 – 21. April 2015

> Anforderungen an die Unterschrift zur Identifikation des Urhebers

BGH, Beschluss vom 03.03.2015, Az.: VI ZB 71/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch ein vereinfachter und nicht leserlicher Namenszug als Unterschrift anzuerkennen ist, soweit bestimmte Kriterien erfüllt sind.

In diesem Zusammenhang fordert der Bundesgerichtshof, dass der Schriftzug individuelle und charakteristische Merkmale aufweist, die die Nachahmung erschweren. Darüber hinaus muss sich das Kürzel als Wiedergabe eines Namens darstellen und die Absicht einer vollen Unterschrift erkennen lassen. Den relevanten Anforderungen des § 130 Nr. 6 ZPO wäre dann ausreichend Rechnung getragen.

Wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt, wird die Unterschrift in der Regel gerichtlich anerkannt, auch wenn diese nur flüchtig niedergelegt und von einem starken Abschleifungsprozess gekennzeichnet ist. Der Zweck der Individualisierung und Legitimierung soll damit erfüllt sein.

Fazit: Diese Entscheidung verdeutlicht, bis in welche Detailthemen im Bereich des rechtswirksamen Abschluss von Mietverträgen gedacht werden muss. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher empfohlen, unter die Unterschriftenzeile Name und Funktion des Unterzeichnenden in Computerschrift/Blockbuchstaben aufzunehmen.

> Energieausweis – Haftung des Verkäufers durch fehlerhafte Angaben

BGH, Urteil vom 13.03.2015, Az.: 17 U 98/14

Der Bundesgerichtshof hat in einem weiteren aktuellen Urteil entschieden, dass fehlerhafte Angaben im Energieausweis nicht per se einen vertraglichen Sachmängelgewährleistungsanspruch entstehen lassen.

Ein Energieausweis erfüllt zunächst rein informatorische Zwecke. Es soll insbesondere ein überschlüssiger Energieverbrauchsvergleich von Gebäuden ermöglicht werden. Da der Verkäufer mangels Sachkunde die enthaltenen Informationen jedoch meist nicht überprüfen kann, ist eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung durch schlichte Aushändigung des Energieausweises nicht anerkannt. Die Folge eines unüberschaubaren Haftungsrisikos für den Verkäufer soll dadurch verhindert werden.

Der Energieverbrauch stellt grundsätzlich nur dann eine Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 1 S.1 BGB dar, wenn sich die Parteien ausdrücklich und verbindlich hinsichtlich der Energieeffizienz rechtlich binden wollen. Dies muss zwischen den Parteien unmissverständlich zum Ausdruck kommen.

Fazit: Um die Aushändigung eines Energieausweises kommt der Verkäufer nach der neuen Rechtslage nicht mehr herum (vgl. § 16 Abs. 2 S.1 EnEV 2014). Sollen die darin enthaltenen Angaben die Parteien binden, wird eine ausdrückliche vertragliche Regelung empfohlen.

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, 21. April 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.