

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 16 – 11. August 2015

> Verschattung eines Grundstücks durch Bäume – kein Beseitigungsanspruch des Eigentümers

BGH, Urteil vom 10.07.2015 – Az.: V ZR 229/14

Der BGH hat in seinem Urteil die bisherige, höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruch bestätigt. Dieser greift nur dann, wenn es zu einer Eigentumsbeeinträchtigung des Klägers kommt. Der Entzug von Luft und Licht als sogenannte „negative“ Einwirkungen fällt darunter grundsätzlich nicht.

In dem zu entscheidenden Fall lag die Besonderheit in der Abwägung. Die Beeinträchtigung durch den Schattenwurf wurde als zumutbar erachtet, da der Kläger wegen der Höhe der Bäume keinen ungewöhnlich schweren Nachteilen und auch nicht solchen ausgesetzt werde, die nicht mehr hinzunehmen wären. Insbesondere wurden die in den Landesnachbargesetzen enthaltenen Abstandsvorschriften eingehalten. Der nach dem maßgeblichen nordrhein-westfälischen Landesrecht für stark wachsende Bäume vorgeschriebene Abstand von 4 m (§ 41 Abs. 1 Nr. 1a NachbG NRW) sei gewahrt. Die Verschattung sei vielmehr Ausdruck der Situationsgebundenheit des klägerischen Grundstücks, das am Rande einer öffentlichen Grünanlage belegen ist.

Fazit: Es zeigt sich erneut, dass die Erfolgsaussichten des häufig relevanten nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruchs vor allem von der Abwägung der Gerichte abhängen. Vor der Geltendmachung von entsprechenden Ansprüchen sollte unbedingt die bestehende Rechtsprechung genau geprüft werden, um die Durchsetzbarkeit des eigenen Anspruchs besser einschätzen zu können.

> Schriftformwahrung trotz fehlender Vertretungsangabe

BGH, Urteil vom 22.04.2015 – Az.: XII ZR 55/14

Der BGH hat entschieden, dass der Vertragsabschluss mit einer juristischen Person wirksam und somit nicht zu beanstanden ist, wenn der Vertragspartner erkennen kann, dass die Unterschrift für ein nicht auftretendes Vorstandsmitglied abgegeben wurde.

Im zu entscheidenden Fall ging es um eine Aktiengesellschaft. Der BGH entschied, dass die Unterschrift grundsätzlich durch die im Rubrum der Vertragsurkunde genannten Vorstandsmitglieder erfolgen müsse. Die Vertretungsbefugnis ist laut BGH aber schon dann gewahrt, wenn eine juristische Person durch mehrere Personen vertreten wird und die Unterzeichnung durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen erfolgt. Wird nur das Organ als Vertreter benannt und unterzeichnet nur eine Person, kann darauf geschlossen werden, dass diese die Gesellschaft allein vertreten will. Bringt dagegen eine Personenmehrheit nicht deutlich zum Ausdruck, dass die unterzeichneten Personen die Fehlenden vertreten, kann dies regelmäßig zum Verstoß gegen das Schriftformerfordernis führen.

Fazit: Der BGH differenziert seine Rechtsprechung zur Schriftformwahrung bei Mietverträgen nach § 550 BGB kontinuierlich. Leider kann es noch immer dazu kommen, dass aus Unachtsamkeiten gravierende Konsequenzen entstehen. Helfen kann bei einem Verstoß in diesem Zusammenhang unter Umständen eine in dem Vertrag enthaltene wirksame Schriftformklausel (siehe zuletzt Immobilienstreiflicht Ausgabe 11 – 02. Juni 2015 zum Thema „Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen“). Besser noch wäre jedoch, gewerbliche Mietverhältnisse vom Anwendungsbereich des § 550 BGB auszunehmen.

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, 11. August 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.