

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 18 – 6. September 2016

### > Notwegerecht nur in engen Grenzen

**BGH, Urteil vom 22.01.2016, Az.: V ZR 116/15**

Die Erforderlichkeit eines Notwegerechts beurteilt sich ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten. Persönliche Belange der Bewohner des Gebäudes bleiben außer Betracht.

Ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts gegen Leistung einer Geldrente kommt nach § 917 BGB in Betracht, sofern einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit dem öffentlichen Weg fehlt. Dies setzt bei Wohngebäuden regelmäßig die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus.

Nach der Entscheidung des BGH reicht hierfür allerdings eine Erreichbarkeit der Grundstücksgrenze aus, von welcher der Eingangsbereich des Wohngebäudes in objektiv zumutbarer Weise erreicht werden kann. Unerheblich ist dabei, dass die Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit diesen Weg altersbedingt nicht mehr nutzen können. Persönliche Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümer bleiben außen vor, einzig maßgebend ist eine objektive Betrachtung. Auch, dass das Erreichen des Hauseingangs bei dem Auffahren auf das Grundstück über das Nachbargrundstück erleichtert möglich wäre, rechtfertigt nach dem BGH kein Notwegerecht. Schließlich spielt es nach der vorliegenden Entscheidung ebenfalls keine Rolle, dass die Benutzung der streitigen Auffahrt durch die Nachbarn seit 1979 (!) geduldet wurde.

**Fazit:** Auch wenn über Jahrzehnte hinweg das Nachbargrundstück mitgenutzt werden konnte, wäre hier eine klare Regelung zur Vermeidung von Streitigkeiten dringend wünschenswert gewesen. Immobilien und insbesondere schon ihr Erwerb erfordern eine umfassende Prüfung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Nur so können spätere Streitigkeiten und damit auch Wertebüßen vermieden werden.

### > Überteuerte Maklerprovision zerstört Anspruch auf ortsübliche Provision

**BGH, Urteil vom 12.05.2016, Az.: I ZR 5/15**

In dem Urteil ging es darum, dass zwei Brüder sich ein geerbtes Grundstück teilten und einer der beiden einen Makler beauftragte, um seinen Teil zu veräußern. Der andere Bruder hatte in diesem Fall ein Vorkaufsrecht. Ortsüblich war eine Provision von sieben Prozent brutto, der Makler forderte vom Käufer aber – unter Hinweis auf gewisse Sonderleistungen - eine Summe von 11,5 Prozent des Kaufpreises. Dies war auch mit dem Verkäufer rechtskräftig vertraglich im Kaufvertrag vereinbart. Als nun der Bruder sein Vorkaufsrecht einforderte, verweigerte er die Provisionszahlung.

Der BGH stellt zunächst fest, dass die getroffene Provisionszahlungsvereinbarung auch für die Ausübung des Vorkaufsfalls gilt. Der vorkaufsberechtigte Bruder hat dem Käufer den für den Erbanteil bezahlten Kaufpreis und die durch den Kaufvertrag entstandenen Kosten sowie etwa durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandene Kosten zu erstatten. Hierzu zählen aber nicht überteuerte Provisionsvereinbarungen. Diese sind auch nicht analog § 655 BGB auf das ortsübliche Maß herabzusenken. Hier regelte der Gesetzgeber im Ur-BGB im Jahr 1900 aus offensichtlich sozialpolitischen Gründen, dass Makler, die Dienstverhältnisse verschaffen, jedenfalls die ortsübliche Provision erhalten. Weil § 655 BGB eine Spezialvorschrift ist, ist sie aber nicht verallgemeinerungsfähig, so der BGH.

**Fazit:** Manchmal ist weniger doch mehr! Bei der aktuellen maklerunfreundlichen Rechtsprechung sollten einerseits die Immobilienvermittler daher kein Risiko eingehen und sich besser an die örtlichen Vergleichssätze halten. Bei überteuerten Provisionen sollten andererseits die Betroffenen Mut zur Wahrung ihrer Rechte zeigen.

**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 &amp; 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, 6. September 2016**

**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.