

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 13 – 27. Juni 2017

> Erweiterung des Sicherungszwecks einer Grundschuld bei fehlendem Anlasskredit in AGB

BGH, Urteil vom 24.11.2016 – IX ZR 278/14

Die Erweiterung eines Sicherungszwecks einer Grundschuld auf bestehende und künftige Verbindlichkeiten mehrerer Dritter ist nicht schon deshalb überraschend, weil sie nicht durch eine konkrete Darlehensgewährung veranlasst ist. Vielmehr muss dem Sicherungsgeber im Einzelfall bewusst sein, dass der Sicherungszweck auf Veranlassung einer Bank geändert oder erweitert werden soll.

In dieser Entscheidung waren der Kläger und seine Ehefrau Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), welche Eigentümerin eines Grundstücks war. An diesem Grundstück war im Grundbuch eine Grundschuld in Höhe von damals DM 500.000,00 bestellt, die ein Darlehen für eine aus dem Kläger und seiner Schwester bestehenden GbR sicherte (Drittsicherung). Im Jahre 1993, zwei Jahre nach Eintragung der Grundschuld, unterzeichneten der Kläger und seine Ehefrau eine Zweckerklärung, nach der die Grundschuld alle bestehenden und künftigen Ansprüche der beklagten Bank gegen den Kläger, seine Ehefrau, seine Schwester sowie gegen mehrere von diesen Personen beherrschte Gesellschaften sichern sollte. Im Jahre 2002 wurde aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. Der daraus ausgekehrte Erlös in Höhe von etwa EUR 95.000,00 wurde an die Bank ausgekehrt. Diesen Betrag verlangte der Kläger jedoch mit der Behauptung heraus, die Grundschuld habe keine Forderungen der Bank mehr gesichert. Tatsächlich bestanden zu diesem Zeitpunkt wohl noch Forderungen in Höhe von etwa EUR 1.000.000,00, der Kläger behauptete aber, die Sicherungsabrede aus dem Jahr 1993 sei nichtig, weshalb die Forderungen nicht durch die Grundschuld besichert seien.

Dieser Argumentation ist der BGH nicht gefolgt. Die Zweckvereinbarung verstoße nämlich nicht gegen AGB-Recht und sei deshalb auch nicht nichtig. Insbesondere sei die Drittsicherungsklausel nicht besonders überraschend oder ungewöhnlich. Unter Betrachtung der gesamten Umstände des Einzelfalls sei sowohl die Drittsicherung für bestehende als auch künftige Forderungen wirksam. Zwar könne die Einbeziehung erst künftig entstehender Verbindlichkeiten in den Sicherungszweck einer Grundschuld überraschend sein, wenn sie bei der Bestellung der Grundschuld erfolgt und Anlass der Bestellung die Gewährung eines bestimmten Darlehens sei. Werde hingegen zu einem späteren Zeitpunkt ohne Bezug zu einer bestimmten Darlehensgewährung ein neuer Sicherungszweck vereinbart, müsse der Sicherungsgeber vernünftigerweise damit rechnen, dass der ursprüngliche, auf die Absicherung eines bestimmten Darlehens gerichtete Sicherungszweck durch einen anderen ersetzt oder erweitert werden solle.

Fazit: Der BGH hat hier eine die Bank begünstigende Klausel gehalten. Erkennbar wird aber, welche feinsinnigen Unterscheidungen das Gericht vornimmt und je nach Vorliegen bestimmter Umstände manchmal zur Nichtigkeit und in anderen Fällen zur Wirksamkeit von Klauseln kommt. Hier ist eine genaue Handhabung im jeweiligen Einzelfall geboten.

> Heckenhöhe bei Grundstücken in Hanglage

BGH, Urteil vom 02.06.2017 – V ZR 230/16

Der Bundesgerichtshof hatte sich erneut mit Nachbarschaftsrecht zu befassen, dieses Mal im Zusammenhang mit der Heckenhöhe. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einer Grenzbepflanzung eines Grundstücks, welches tiefer liegt als das Nachbargrundstück, die nach den nachbarrechtlichen Vorschriften (hier: Art. 47 Abs. 1 BayAGBGB) zulässige Pflanzenwuchshöhe von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen ist.

Die Parteien sind Eigentümer aneinandergrenzender Grundstücke in Hanglage in Bayern. Das Grundstück des Klägers liegt höher als das des Beklagten. Zwischen den beiden Grundstücken befindet sich eine ca. 1 m bis 1,25 m hohe Geländestufe, an der eine Mauer verläuft. Auf dem Grundstück der Beklagten steht entlang der Geländestufe eine ca. 6 m hohe Thujenhecke. Sie wurde zuletzt 2010 auf eine Höhe von ca. 2,90 m geschnitten, gemessen von ihrer Austrittsstelle. Der Kläger verlangt von dem Beklagten, die Hecke zweimal jährlich auf eine Höhe von 2 m, gemessen ab dem oberen Ende der Mauer zwischen den Grundstücken der Parteien zurückzuschneiden. Der BGH vertritt nun die Auffassung, dass die zulässige Höhe der Pflanzen grundsätzlich von der Stelle aus zu messen sei, an der diese aus dem Boden austreten. Das gilt aber nicht, wenn die Pflanzen auf einem Grundstück stehen, das tiefer als das Nachbargrundstück liegt. In diesem Fall ist eine Beeinträchtigung des höher gelegenen Grundstücks logischerweise erst dann möglich, wenn die Pflanzen dessen Höhenniveau erreichen. Die zulässige Pflanzenwuchshöhe ist deshalb nicht von der Austrittsstelle der Pflanzen, sondern von dem Bodenniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu bestimmen.

Fazit: Grenznahe oder Grenzbeplantungen sind oft Grund für Ärger zwischen den Nachbarn. Insofern ist es wichtig, hier seine Rechte und Pflichten zu kennen. Der BGH sorgt in diesem Fall für keine Überraschung, aber für eine längst fällige Klarstellung. Achten Sie aber darauf, dass die einzelnen Bundesländer die nachbarschützenden Vorschriften unterschiedlich geregelt haben.

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, 27. Juni 2017

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.