

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 311b Abs. 1 S. 1 – Beurkundungspflicht bei noch nicht feststehendem Inhalt eines Bauvertrages

BGB § 1638 – Beschränkung der Vermögenssorge und Pflichtteilsanspruch

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB §§ 311 Abs. 2, 311b Abs. 1, 434 Abs. 1 S. 1 u. 3 – Anschaffungspreis einer Einbauküche als vereinbarte Beschaffenheit; vorvertragliches Verschulden

BGB §§ 1004 Abs. 1, 906 Abs. 2 S. 2; NRG BW a. F. § 16 – Beseitigungsanspruch; Verhältnis zu nachbarrechtlichen Vorschriften

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 311b Abs. 1 S. 1

Beurkundungspflicht bei noch nicht feststehendem Inhalt eines Bauvertrages

I. Sachverhalt

Ein gewerblicher Bauunternehmer hat ein Grundstück in einem Wochenendgebiet bzw. Gebiet mit stark beschränkendem Bebauungsplan erworben, um es mit Einfamilienhäusern zu bebauen und diese zu veräußern. Bis zuletzt wurde in diesem Gebiet – aufgrund Ausnahmenvorschriften in zulässiger Weise – abweichend von der Festsetzung und deutlich großzügiger als im Bebauungsplan angegeben gebaut. Der Bauträger plant nun, das Grundstück zu verkaufen. Wegen der unklaren Genehmigungssituation kann der Umfang der späteren Herstellungsverpflichtung im Bauvertrag derzeit noch

nicht abgesehen werden, weshalb ein reiner Grundstückskaufvertrag angedacht ist. Der Kaufvertrag soll vor Einholung einer Baugenehmigung und vor Abschluss der Planung beurkundet werden.

II. Frage

Kann in diesem Fall ein reiner Kaufvertrag über das Grundstück ohne Bauverpflichtung geschlossen werden, wenn die Beteiligten keine Verpflichtung zu einer späteren Beauftragung des Bauträgers eingehen wollen, auch wenn es nach Vertragsabschluss dazu kommen sollte?

III. Zur Rechtslage

1. Reichweite des Beurkundungserfordernisses bei noch offenem Inhalt des abzuschließenden Vertrages

a) Beurkundungserfordernis bei zusammengesetzten Verträgen: Grundsätze der Rechtsprechung

Nach § 311b Abs. 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Nach ständiger Rechtsprechung erstreckt sich das Beurkundungserfordernis des § 311b

Abs. 1 BGB auch auf für sich allein nicht beurkundungsbedürftige Vereinbarungen, „*wenn sie dem Willen der Parteien gemäß derart voneinander abhängen, dass sie miteinander stehen und fallen sollen*“ (st. Rspr., vgl. etwa BGH NJW 1980, 829, 830; NJW 1987, 1069; DNotZ 1989, 501, 502). Ist sowohl das Grundstücksgeschäft von dem anderen Rechtsgeschäft abhängig als auch dieses von jenem (**wechselseitige Abhängigkeit**), unterfallen beide Rechtsgeschäfte dem Formerfordernis gem. § 311b Abs. 1 BGB.

Die (relativ) neuere Rechtsprechung zur **sog. einseitigen Abhängigkeit** hat die Anforderungen konkretisiert, die an den Verknüpfungswillen zu stellen sind, der zur Beurkundungsbedürftigkeit von an sich formfreien Abreden führt (vgl. BGH DNotZ 2003, 632; BGH NJW 2002, 2559; BGH NJW 2001, 226; BGH NJW 2000, 951):

- Hängt der *Bestand des Grundstücksgeschäfts* vom an sich nicht beurkundungsbedürftigen Geschäft ab, so müssen beide Geschäfte beurkundet werden.

- Ist das Grundstücksgeschäft vom – isoliert betrachtet – nicht beurkundungsbedürftigen Geschäft unabhängig, wobei umgekehrt der *Bestand dieses anderen Geschäfts* vom Grundstücksgeschäft abhängig ist, so gilt das Beurkundungserfordernis nur für das Grundstücksgeschäft. Das andere Geschäft ist demgegenüber nicht beurkundungsbedürftig (BGH NJW 2002, 2559; BGH NJW 2000, 951; a. A. Kanzleiter, der auch das andere Geschäft für beurkundungsbedürftig hält, wenn es – jedenfalls von einem Vertragsteil, dem anderen erkennbar – mit Rücksicht auf das in Aussicht gestellte Grundstücksgeschäft geschlossen wird, MünchKommBGB/Kanzleiter, 7. Aufl. 2016, § 311b Rn. 54; wie die h. M. insoweit aber nunmehr MünchKommBGB/Ruhwinkel, 8. Aufl. 2019, § 311b Rn. 58 ff.).

Diese durch die höchstrichterliche Rechtsprechung geformten Grundsätze wurden in BGHZ 186, 345 (= DNotZ 2011, 196) bestätigt und fortgeführt (vgl. zu diesen Grundsätzen allgemein nur Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl. 2019, § 311b Rn. 32). Der erste Leitsatz dieser Entscheidung lautet:

„*Ein Bauvertrag ist gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB beurkundungsbedürftig, wenn er mit einem Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks eine rechtliche Einheit bildet. Eine solche besteht, wenn die Vertragsparteien den Willen haben, beide Verträge in der Weise miteinander zu verknüpfen, dass sie miteinander stehen und fallen sollen. Sind die Verträge nicht wechselseitig voneinander abhängig, ist der Bauvertrag nur dann beurkundungsbedürftig, wenn das Grundstücksgeschäft von ihm abhängt (...).*“

Die Frage, ob ein zur Beurkundungsbedürftigkeit der übrigen Abreden führender Verknüpfungswille vorliegt, ist – wie der BGH in st. Rspr. betont – **Tatfrage**, hängt also von den Umständen des Einzelfalls ab (BGH NJW 1981, 274, 275; vgl. auch Staudinger/Schumacher, BGB, 2018, § 311b Abs. 1 Rn. 176; Seeger, MittBayNot 2003, 11, 18). Indizien für den Willen zur Einheitlichkeit können die **wirtschaftliche Zwecksetzung**, der **Abschluss aller Verträge in einer Urkunde** sowie bei fehlender Personenidentität die gegenseitigen Einflussmöglichkeiten der einzelnen Beteiligten sein (MünchKommBGB/Ruhwinkel, 8. Aufl. 2019, § 311b Rn. 54; Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl. 2017, § 311b Rn. 51).

Entscheidend kommt es hierbei darauf an, dass zwischen den beiden Verträgen ein **rechtlicher Zusammenhang** besteht. Liegt ein solcher rechtlicher Zusammenhang vor, ist auch das andere, an sich nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäft zu beurkunden. Beispiel für einen solchen rechtlichen Zusammenhang ist etwa die Verknüpfung mittels Bedingung oder Rücktrittsklausel (LG Ellwangen BWNotZ 1986, 148; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 176; zur Verknüpfung mittels Bedingung jüngst OLG Köln RNotZ 2019, 459). Ein rein tatsächlicher Zusammenhang genügt nicht, ebensowenig ein bloßer **wirtschaftlicher Zusammenhang genügt** (BGH NJW-RR 1991, 1031 ff.; OLG Hamm DNotZ 1996, 1048 ff.; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 177; BeckOK-BGB/Gehrlein, Std.: 1.8.2019, § 311b Rn. 25; Soergel/J. Mayer, BGB, 13. Aufl. 2014, § 311b Rn. 127 ff.; ähnlich MünchKommBGB/Ruhwinkel, § 311b Rn. 59 Fn. 224; jurisPK-BGB/Ludwig, 8. Aufl. 2017, § 311b Abs. 1 Rn. 234). Allerdings wird ein wirtschaftlicher Zusammenhang in der Regel ein **starkes Indiz** für einen rechtlichen Zusammenhang sein, da wirtschaftliches Ziel und Verknüpfungswille in der Regel identisch sein werden (Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 177; jurisPK-BGB/Ludwig, § 311b Abs. 1 Rn. 234).

Die Abhängigkeit muss **nicht für alle Vertragsparteien** in gleicher Weise gegeben sein; es genügt vielmehr, wenn *ein* Beteiligter erkennbar von der Abhängigkeit der beurkundungsbedürftigen Abrede von der anderen Vereinbarung ausgeht und der andere Vertragsteil dies **erkennt** und billigt oder zumindest ohne Widerspruch hinnimmt (BGH NJW 1987, 1069 m. w. N. – dort als st. Rspr. bezeichnet).

Irrelevant ist ferner auch der **zeitliche Zusammenhang** der verschiedenen Rechtsgeschäfte, da ausschließlich auf den Parteiwillen abzustellen ist (BGH NJW 2002, 2559, 2560; Staudinger/Schumacher, § 311b Abs. 1 Rn. 175). Wird also der an sich formfreie Vertrag zeit-

lich früher geschlossen als der Grundstückskaufvertrag, so schließt dies einen – im Zeitpunkt des Abschlusses des an sich formfreien Vertrages – bereits vorhandenen Verknüpfungswillen i. S. einer einseitigen Abhängigkeit des noch nicht beurkundeten Grundstückskaufvertrages von diesem nicht von vorneherein aus; auch die Erfüllung des formunwirksamen Teilgeschäfts ändert daran nichts, denn gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB heilt nur die Erfüllung durch Vollzug der Auflassung.

In diesem Sinne hat der BGH (NJW-RR 2009, 953, 954) ausdrücklich nochmals ausgeführt:

„[14] 2. Eine rechtliche Einheit eines Vertrags mit einem Grundstücksgeschäft besteht allerdings nicht bereits dann, wenn dieser Vertrag von dem Grundstückskaufvertrag abhängig ist, sondern nur, wenn umgekehrt das Grundstücksgeschäft nach dem Willen der Parteien von dem weiteren Vertrag abhängig ist (BGH, NJW 2000, 951 = DNotZ 2000, 635; NJW 2002, 2559 = NZBau 2002, 502 = BauR 2002, 1541 = DNotZ 2002, 944 = ZfBR 2002, 777). Denn erst bei einer Abhängigkeit des Grundstücksgeschäfts von dem weiteren Vertrag besteht Anlass, zur Wahrung der Funktionen des § 311b BGB (Warn- und Schutzfunktion, Gewährsfunktion für richtige, vollständige und rechtswirksame Wiedergabe des Parteiwillens, Beweisfunktion) das Formgebot auf den weiteren Vertrag auszudehnen. An dieser Beurteilung ändert sich nichts, wenn zunächst der weitere Vertrag und alsdann der Grundstücksvertrag geschlossen wird. Die Frage der Formbedürftigkeit ist von der zeitlichen Abfolge der Verträge nicht abhängig (vgl. BGH, NJW 2002, 2559 = NZBau 2002, 502 = BauR 2002, 1541 = DNotZ 2002, 944 = ZfBR 2002, 777).“

b) Anwendung auf den konkreten Sachverhalt

Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob es sich bei dem **noch nicht näher spezifizierten Bauvertrag** und dem Grundstückskaufvertrag um voneinander abhängige Rechtsgeschäfte handelt, sodass das Beurkundungserfordernis des § 311b BGB auch auf den Bauvertrag erstreckt wird.

Im konkreten Fall handelt es sich bei dem Veräußerer um einen gewerblichen Bauunternehmer, der die betreffenden Grundstücke zwecks Bebauung und Weiterveräußerung als Bauträger erworben hat. Die Beschränkung auf den Abschluss eines reinen Kaufvertrages soll nur deshalb erfolgen, weil eine Spezifizierung der bauvertraglichen Herstellungspflicht wegen der unsicheren baurechtlichen Genehmigungssituation derzeit noch nicht möglich ist. Grundsätzlich wird eine Bebauung durch den Veräußerer aber (wohl) nach Vorstellung beider Vertragsparteien angestrebt, wenn die vorgenannten Unsicherheiten beseitigt sind.

Insoweit bestehen zwar im Hinblick auf die „Vorgeschichte“ des Vertragsschlusses und die daraus erkennbare wirtschaftliche Zielsetzung der Beteiligten gewisse Indizien dafür, dass ein grundsätzlicher Verknüpfungswille, was das „Ob“ des Abschlusses eines Bauvertrages anbelangt, bestehen könnte. Andererseits soll nach ausdrücklichem Bekunden der Beteiligten jedoch keine Verpflichtung zum Abschluss eines späteren Bauvertrages begründet werden. Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages soll nach dem Willen der Beteiligten gerade nicht mit dem Abschluss eines weiteren Rechtsgeschäftes stehen und fallen, und wird auch in seinem Fortbestand nicht von dem Abschluss eines Bauvertrages abhängig gemacht, etwa indem ein Rücktrittsrecht oder eine (auflösende) Bedingung vereinbart wird.

Unabhängig davon, dass später ggf. ein Bauvertrag zwischen den Beteiligten geschlossen werden soll, ist der Abschluss des Grundstückskaufvertrages nach dem derzeitigen Willen der Beteiligten (wohl) nicht von den Details eines solchen Bauvertrages abhängig, da diese Details zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. D. h.: Es fehlt ein diesbezüglicher Rechtsbindungswille. U. E. liegt damit kein Fall eines zusammengesetzten Vertrages vor; maßgeblich ist insoweit der Wille der Beteiligten im Zeitpunkt des Abschlusses des beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäfts. Dieser ist eben gerade nicht darauf gerichtet, dass die Verpflichtung zur Übertragung des Grundstückseigentums nur dann entstehen bzw. begründet werden soll, wenn ein bestimmter weiterer (Bau-)Vertrag zustande kommt. Auch sind noch nicht alle wesentlichen Vertragspunkte im Hinblick auf den Bauvertrag zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, der Inhalt des noch abzuschließenden Vertrages ist also derzeit völlig offen. Eine konkrete Absprache über den Inhalt (insbesondere die *essentialia negotii*) ist wohl noch nicht getroffen worden.

2. Ergebnis

Nach unserem Dafürhalten ist der spätere Bauvertrag als solcher daher **nicht beurkundungsbedürftig**, sofern die Beteiligten unabhängig von den Details dieses Vertrags bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen für sie verbindlichen Grundstückskaufvertrag schließen möchten. Mit einer gegenteiligen Sichtweise entstände das kuriose Ergebnis, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Beteiligten am Abschluss eines verbindlichen Grundstückskaufvertrages gehindert wären, denn der „heute“ abgeschlossene Grundstückskaufvertrag wäre mangels Mitbeurkundung des noch außenstehenden Bauvertrages gem. §§ 311b Abs. 1 S. 1, 125, 139 BGB nichtig. Das Formerfordernis des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB dient aber nicht dazu, die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrages zu einer Willensbildung zu zwingen.

Mit dem Beurkundungserfordernis soll vielmehr im Interesse der Rechtssicherheit der bereits gebildete Wille dokumentiert (Nachweisfunktion von Formvorschriften), nicht aber eine Willensbildung herbeigeführt werden. Abschließend weisen wir jedoch nochmals darauf hin, dass es sich bei der Ermittlung des tatsächlichen Parteiwillens um eine Tatfrage handelt.

BGB § 1638

Beschränkung der Vermögenssorge und Pflichtteilsanspruch

I. Sachverhalt

Der Erblasser möchte dem Sorgeberechtigten seines minderjährigen Enkels das Recht entziehen, den dem Enkel zustehenden Pflichtteil zu verwalten (§ 1638 BGB). Der Erblasser befürchtet, dass der Sorgeberechtigte nach Eintritt des Erbfalls für den Enkel den Pflichtteil verlangen kann, obwohl er ihn anschließend nicht verwalten darf.

II. Frage

Ist unter „Verwaltung“ des Vermögens auch das Recht zu verstehen, den Pflichtteil für den Enkel überhaupt geltend zu machen?

III. Zur Rechtslage

1. Wirkung des § 1638 BGB

Durch eine Anordnung nach § 1638 Abs. 1 BGB wird die **elterliche Vermögenssorge** hinsichtlich der Verwaltung des zugewandten Vermögens einschließlich der Vertretung und damit **sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis ausgeschlossen** (BeckOGK-BGB/Kerscher, Std.: 1.9.2019, § 1638 Rn. 14). Wenn der Erblasser die Vermögenssorge nur einem Elternteil entzogen hat, ist zur Verwaltung und Vertretung des Kindes in Angelegenheiten der Erbschaft der **andere Elternteil alleine berechtigt**, § 1638 Abs. 3 BGB. Wenn beide Elternteile ausgeschlossen sind oder keine sorgeberechtigte Person mehr vorhanden ist, ist ein **Zuwendungspfleger** zu bestellen (§ 1909 Abs. 1 S. 2 BGB), den der Erblasser gem. § 1917 Abs. 1 BGB bindend benennen kann (BeckOGK-BGB/Kerscher, § 1638 Rn. 17; vgl. zu weiteren Einzelheiten: Ott, NJW 2014, 3473, 3477 f.).

2. Reichweite des Ausschlusses

Wird die Beschränkung der Vermögenssorge angeordnet, erstreckt sich die Vermögenssorge nach dem Wortlaut des § 1638 Abs. 1 BGB nicht auf das Vermögen, welches das Kind von Todes wegen erwirbt oder welches ihm unter Lebenden unentgeltlich zugewendet wird. Ob von dem Ausschluss auch die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs umfasst ist, hängt davon ab, ob es

sich bei dem Pflichtteilsanspruch um eine von § 1638 Abs. 1 BGB umfasste Vermögensposition handelt und dessen Geltendmachung der Vermögenssorge zuzuordnen ist.

Das als Pflichtteil erworbene Vermögen ist zwar keine freiwillige Zuwendung, aber ein **Vermögensbestandteil, der „von Todes wegen“ erworben** wird und damit nach herrschender Literaturmeinung und obergerichtlicher Rechtsprechung von der Ausschlusswirkung des § 1638 BGB umfasst ist, weshalb die Sorgeberechtigten des Minderjährigen von der Verwaltung des Pflichtteils ausgeschlossen werden können (Staudinger/Coester, BGB, Neubearb. 2016, § 1638 Rn. 7; Münch-KommBGB/Huber, 7. Aufl. 2017, § 1638 Rn. 3; Ott, NJW 2014, 3473; Frenz, DNotZ 1995, 908, 914; OLG Hamm FamRZ 1969, 662). Unter Berufung auf gesetzbuchungsgeschichtliche Argumente hat sich mittlerweile auch der **BGH** (NJW 2016, 3032 m. Anm. Löhnig) dieser Auffassung angeschlossen und zudem die Ansicht des Beschwerdegerichts bestätigt, dass bereits der **Pflichtteilsanspruch als solcher einen Vermögenswert** darstelle und der Ausschluss nach § 1638 Abs. 1 BGB sowohl die Verwaltung der dem Kind aufgrund des Pflichtteilsanspruchs zufließenden Vermögenswerte als **auch die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs umfasse** (vgl. OLG München BeckRS 2016, 13642 Tz. 16).

Nach Auffassung des BGH (NJW 2016, 3032 Tz. 20) erstreckt sich der Ausschluss der Vertretungsmacht entgegen der überwiegenden Ansicht in Literatur und obergerichtlicher Rechtsprechung **darüber hinaus auf die Ausschlagung** einer Erbschaft, da auch das Ausschlagungsrecht primär vermögensrechtlicher Natur sei und damit zur Vermögensverwaltung gehöre (so bereits Frenz, DNotZ 1995, 908, 912 f.; a. A. BeckOGK-BGB/Heinemann, Std.: 1.7.2019, § 1943 Rn. 19 f.; Staudinger/Coester, § 1638 Rn. 16; Ott, NJW 2014, 3473, 3474; OLG Düsseldorf FamRZ 2007, 2091; BayObLGZ 1977, 105, 108 f.; OLG Karlsruhe FamRZ 1965, 573). Die Anordnung nach § 1638 Abs. 1 BGB habe den Ausschluss der gesamten Vermögenssorge bezüglich des Erwerbs von Todes wegen zur Folge und schließe die Vertretungsmacht für **jegliche auf das ererbte Vermögen bezogene Willenserklärungen** aus.

3. Fazit

Die Geltendmachung des Pflichtteilsanspruchs einschließlich der Ermittlung seiner Höhe und einer eventuell notwendigen gerichtlichen Durchsetzung gehört zur Verwaltung des von Todes wegen erworbenen Vermögens des Pflichtteilsberechtigten und ist von der Ausschlusswirkung des § 1638 Abs. 1 BGB umfasst.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Faxabruf-Gutachten.

BGB § 925; WEG § 8

Falschangabe der Höhe der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung; „Verwechslung“ des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums im Rahmen eines Überlassungsvertrages; *falsa demonstratio non nocet*; Korrekturmöglichkeiten

Abruf-Nr.:

BGB §§ 1981, 1984; GBO § 22

Löschung des Vermerks über Anordnung einer Nachlassverwaltung im Grundbuch; Unrichtigkeitsnachweis

Abruf-Nr.:

Rechtsprechung

**BGB §§ 311 Abs. 2, 311b Abs. 1, 434 Abs. 1 S. 1 u. 3
Anschaffungspreis einer Einbauküche als vereinbarte Beschaffenheit; vorvertragliches Verschulden**

1. Als Beschaffenheit kann beim Grundstückskaufvertrag grundsätzlich nur das vereinbart sein, was zum Inhalt der Urkunde geworden ist.

2. Wird im Maklerexposé ein unzutreffender Anschaffungspreis einer Einbauküche angegeben, führt dies nicht zu einem Sachmangel, sondern zu einer Haftung gem. § 311 Abs. 2 BGB aus culpa in contrahendo. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

OLG München, Urt. v. 9.10.2019 – 20 U 556/19

Problem

Der Verkäufer gab in dem durch den Makler erstellten Exposé an, dass er die mitverkaufte Einbauküche einst zu einem Anschaffungspreis von 25.000 € erworben habe. Im beurkundeten Kaufvertrag fand diese Wertangabe keinen Niederschlag. Aufgenommen wurde jedoch der Anteil des Kaufpreises, der auf die Einbauküche entfallen sollte. Nach Übergabe des Grundstücks stellte sich (durch Auffinden einer entsprechenden Rechnung durch den Käufer) heraus, dass der Anschaffungspreis

der Küche tatsächlich nur 12.200 € betragen hatte. Der Käufer macht nunmehr geltend, er hätte für die Einbauküche bei Kenntnis des tatsächlichen Anschaffungspreises erheblich weniger gezahlt als im Kaufvertrag veranschlagt wurde.

Entscheidung

Das OLG München stellt zunächst mit Verweis auf die jüngere Rechtsprechung des BGH klar, dass vereinbarte Beschaffenheit nur das sein könne, was in die notarielle Urkunde Eingang gefunden habe (vgl. BGH NJW 2016, 1815). Auch eine Beschaffenheit i. S. d. § 434 Abs. 1 S. 3 BGB, die der Käufer nach öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten könne, liege nicht vor, da der Anschaffungspreis einer Sache keine ihr anhaftende Eigenschaft sei. Mängelrechte könne der Käufer dementsprechend nicht geltend machen.

Der Senat bejaht jedoch einen Anspruch gem. §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB wegen Verschuldens bei Vertragsschlusses (c.i.c.). Die vorsätzliche Angabe eines falschen Anschaffungspreises der Einbauküche im Exposé führe zu einer Offenbarungspflicht des Verkäufers. Da der Verkäufer dieser Pflicht (bzw. schon seiner Pflicht, grundsätzlich keine Falschangaben zu machen) nicht nachgekommen sei, könne der Käufer den Vertrauensschaden ersetzt verlangen. Der Geschädigte sei deshalb so zu behandeln, als habe er aufgrund Kenntnis der wahren Sachlage die Möglichkeit gehabt, den Vertrag zu einem niedrigeren Preis abzuschließen. Schaden sei demnach der Betrag, um den der Geschädigte den Kaufgegenstand im Vertrauen auf die Richtigkeit des Verkäufers zu teuer erworben habe. Das Gericht schätzte den Schaden gem. § 287 ZPO und zwar dergestalt, dass der zu zahlende Kaufpreis im gleichen Verhältnis zum *tatsächlichen* Anschaffungspreis steht wie der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis zum *angeblichen* Anschaffungspreis.

Dass mit solchen Falschangaben nicht „zu spaßen“ ist, zeigt ein Blick in die Entscheidungsgründe der Vorinstanz (LG Landshut BeckRS 2018, 48053). Dort wird ohne Weiteres (und soweit ersichtlich zu Recht) davon ausgegangen, dass der vorliegende Fall auch die Voraussetzungen des § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 Abs. 1 StGB erfüllt.

BGB §§ 1004 Abs. 1, 906 Abs. 2 S. 2; NRG BW a. F. § 16 Beseitigungsanspruch; Verhältnis zu nachbarrechtlichen Vorschriften

1. Der Eigentümer eines Grundstücks ist hinsichtlich der von einem darauf befindlichen Baum (hier: Birken) ausgehenden natürlichen Immissionen auf benachbarte Grundstücke Störer i. S. d. § 1004 Abs. 1 BGB, wenn er sein Grundstück nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet. Hieran fehlt es in aller Regel, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind.

2. Ein Anspruch auf Beseitigung des Baums lässt sich in diesem Fall regelmäßig auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten.

3. Hält der Grundstückseigentümer die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen ein, hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks wegen der Beeinträchtigungen durch die von den Anpflanzungen ausgehenden natürlichen Immissionen weder einen Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in unmittelbarer Anwendung noch einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 analog (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 – V ZR 8/17, ZfIR 2018, 190).

BGH, Beschl. v. 20.9.2019 – V ZR 218/18

Problem

Die Parteien sind Eigentümer zweier – in Baden-Württemberg belegener – benachbarter Grundstücke. Auf dem Grundstück des Beklagten stehen in einem Abstand von mindestens zwei Metern zur Grundstücksgrenze drei ca. 18 Meter hohe Birken. Von diesen Birken gehen Immissionen auf das Grundstück des Klägers aus (kleinteilige Pollen, Samen und Blätter). Hierdurch ergibt sich für den Kläger ein höherer als der übliche Reinigungsbedarf bzgl. seiner Dachrinne und seines Dachbodens. Der Kläger verlangt deshalb Beseitigung der Birken, hilfsweise Erstattung der zusätzlich anfallenden Reinigungskosten.

(Anmerkung der DNotI-Redaktion: Nach den zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt geltenden landesrechtlichen Bestimmungen betrug der Mindestabstand für Birken zur Grenze des Nachbargrundstücks 2 Meter. Zwischenzeitlich hat der Landesgesetzgeber den zulässigen Grenzabstand auf 4 Meter erhöht. Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 1 NRG BW ist der Grenzabstand zum Zeitpunkt der *Anpflanzung* maßgeblich.)

Entscheidung

Die Entscheidung ist über das konkrete Landesrecht hinaus von Interesse, da ihr allgemeine Grundsätze für das Verhältnis von landesrechtlichem Nachbarrecht und Abwehr- und Beseitigungsansprüchen nach dem BGB entnommen werden können. Die Vorinstanz hatte einen Beseitigungsanspruch des Klägers gem. § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB bejaht, obwohl der Beklagte die zulässigen Grenzabstände eingehalten hatte. Als Begründung führte das Landgericht aus, aus Art. 124 EGBGB folge, dass die landesrechtlichen Vorschriften zwar weitere Beschränkungen treffen könnten, dem Eigentümer jedoch keine Rechte nach dem BGB nehmen dürften.

Der BGH hält diese Auffassung für rechtsfehlerhaft und hob die landgerichtliche Entscheidung auf. Der Beklagte sei kein Störer i. S. d. § 1004 Abs. 1 BGB, da die Störereigenschaft nicht allein darin gründe, dass der Beklagte Eigentümer des Grundstücks sei. Erforderlich sei vielmehr, dass eine „Sicherungspflicht“, also eine Pflicht zur Verhinderung der Beeinträchtigung, bestehe. Das sei nur dann der Fall, wenn der Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks für den gefahrenträchtigen Zustand verantwortlich sei, er den störenden Zustand also **zurechenbar herbeigeführt** habe. Ob den Grundstückseigentümer eine Sicherungspflicht treffe, hänge vor allem maßgeblich von den Vorschriften des öffentlichen und privaten Nachbarrechts ab (vom BGH als „Konfliktlösungsregeln“ bezeichnet). Dabei sei entscheidend, ob sich die Nutzung im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung halte. Halte sich der Grundstückseigentümer an die landesrechtlichen Abstandsregelungen, so sei in aller Regel von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auszugehen. Prägnant formuliert der BGH unter Tz. 14 hierzu:

„Das Nachbarrecht ist durch einen Ausgleich der einander widerstrebenden Interessen der Nachbarn gekennzeichnet und findet sich deshalb nicht nur als Bundesrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 906 ff. BGB), sondern auch in den jeweiligen Landesgesetzen, die in Art. 1 Abs. 2 und Art. 124 Satz 1 EGBGB dem Landesgesetzgeber vorbehalten sind. Nur in dem hiernach gegebenen Rahmen kann der Eigentümer Beeinträchtigungen abwehren.“

Es sei zwar zutreffend, dass der Landesgesetzgeber dem Nachbarn keine Rechte nehmen könne, die sich aus § 1004 Abs. 1 BGB ergeben. Allerdings fehle es aufgrund der landesgesetzlichen Vorgaben schon an der Störereigenschaft, sodass ein Anspruch gem. § 1004 Abs. 1 BGB nicht in Betracht komme.

Ein Anspruch auf Beseitigung ergebe sich zudem auch nicht aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis. Ein solcher Anspruch komme – über die sons-

tigen gesetzlichen Regelungen hinaus – nur dann in Betracht, wenn ein darüberhinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheine. Auch wenn die festgestellten Einwirkungen erheblich seien, habe der Kläger diese hinzunehmen, da es sich bei den Regelungen zum Abstand um eine **Wertung des Gesetzgebers** handle, in der zum Ausdruck komme, dass die typischen durch diese – mit zulässigem Abstand gepflanzten Bäume – verursachten Immissionen hinzunehmen seien.

Auch den hilfsweise geltend gemachten Zahlungsanspruch bzgl. der Reinigungskosten gemäß oder analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB verneint der BGH. Auch hierfür sei erforderlich, dass der Beklagte Störer sei, was – wie eben dargelegt – nicht der Fall ist.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der BGH den landesrechtlichen Bestimmungen eine mittelbare Wirkung auf die Beseitigungsansprüche des BGB zumisst. Die nachbarrechtlichen Vorschriften haben insofern Ausstrahlungswirkung auch auf das Bundesrecht.

Postvertriebsstück: B 08129

Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, „Entgelt bezahlt“

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter
www.dnoti.de

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notarassessor Dr. Julius Forschner

Redaktion: Notarassessor Dr. Johannes Cziupka

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Mainleite 5, 97340 Marktbreit