

 BGH DStR 2021, 2808

K, der schon lange auf der Suche nach einem Grundstück war, beauftragte Makler M ihm ein potenzielles Grundstück zu vermitteln und den Erwerbsprozess insg. zu unterstützen. M fand zügig ein passendes Angebot für K. K und der Verkäufer V wurden sich schnell einig und schlossen einen ordnungsgemäßen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück zum Preis von 500.000 €. V hat den K im Hinblick auf einige relevante Aspekte arglistig getäuscht.



 BGH DStR 2021, 2808

In der Folgezeit bezahlte K 25.000 € Provision für M und 23.000 € Grunderwerbssteuer an das Finanzamt.

Noch vor Eigentumsumschreibung in das Grundbuch erklärte K den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Kann K von V Ersatz der gezahlten Grunderwerbssteuer und Provision verlangen?



 BGH DStR 2021, 2808Auf § 16 I GrEStG wird hingewiesen:

(1) Wird ein Erwerbsvorgang rückgängig gemacht bevor das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergegangen ist, so wird auf Antrag die Steuer nicht festgesetzt oder die Steuerfestsetzung aufgehoben,

1. wenn die Rückgängigmachung durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechts oder eines Wiederkaufsrechts innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuer stattfindet;

2. wenn die Vertragsbedingungen nicht erfüllt werden und der Erwerbsvorgang deshalb auf Grund eines Rechtsanspruchs rückgängig gemacht wird.

(...)

 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Konkurrenzen

P! Konkurrenz zu
§ 123

P! Bei Vertragsaufhebung wegen
Täuschung

§ 123 verlangt Arglist und ist
fristgebunden

C.i.c. schützt Vermögen
§ 123 Dispositionsfreiheit

BGH NJW 2006, 845

Streit um Erfordernis des
Vermögensschadens hier nicht
erheblich

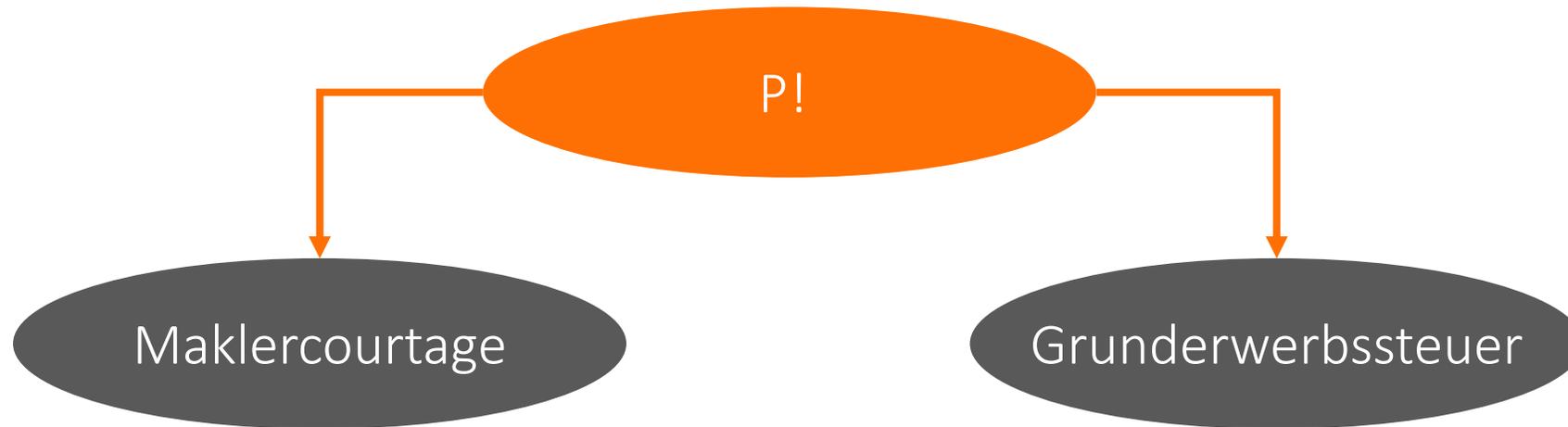
▶ §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II

§ 311 II Nr. 1 (+)

Täuschung
§ 241 II

Mind. fahrlässig

▶ §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Relevante Schadensposten



§ 249 (-), da § 275 I
§ 251 I

 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Vorteilsanrechnung

P! Kausalität
(Vorteilsanrechnung)

Insbesondere nach der Rechtsprechung werden bei der Berechnung des Schadensersatzes die eingetretenen Vorteile berücksichtigt **wenn**, der Vorteil mit dem schädigenden Ereignis in einem **adäquaten Kausalzusammenhang** steht und die Berücksichtigung des Vorteils dem Geschädigten **zumutbar** ist und den Schädiger **nicht unangemessen entlastet**; dafür ist der Zweck des Schadensersatzanspruchs und der Vorteilsgewährung mit Rücksicht auf die **gesamte Interessenlage** maßgeblich.

 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Rückforderungsanspruch gegen den Makler

Maklercourtage

§ 812 I 1 Alt. 1

Durch Leistung

Bank bloße Zahlstelle

Ohne Rechtsgrund

P!

▶ §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Maklervertrag, typische Fragen

Maklervertrag

Einigung (+)

Form?

(-), Eigentumsübergang bloß mittelbare Folge, anders bei Druckwirkung

§§ 652 ff. vs. §§ 92 ff. HGB

Maklerleistung?

§§ 92 ff. HGB gelten nicht bei unbeweglichen Sachen

Nachweismakler vs. Vermittlungsmakler

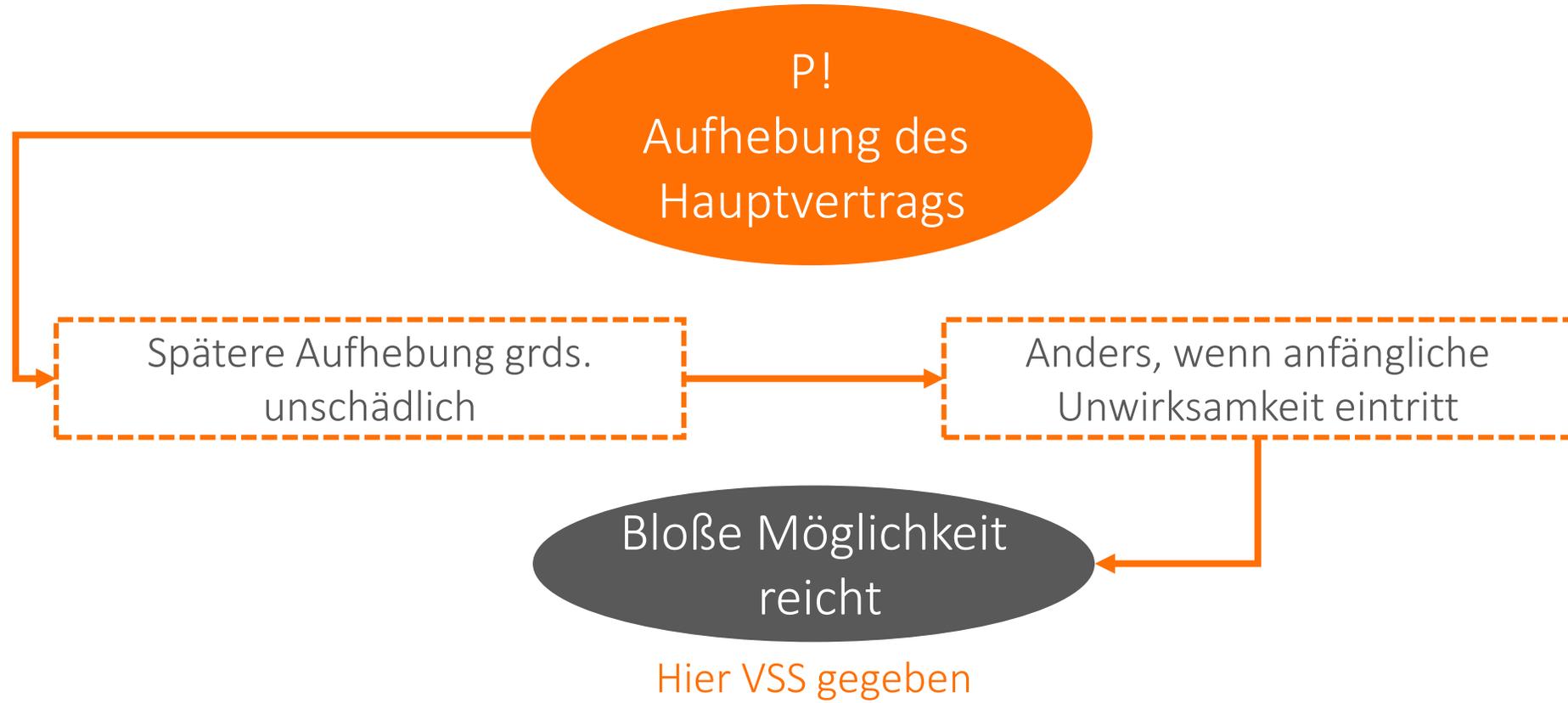
 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Ausführung des Hauptvertrags

Keine Ausführung
des Hauptvertrags

Im Rahmen von § 652 I 1 nicht
notwendig

Anders bei § 87a I HGB

§§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Grundsätze, Risikozuweisung



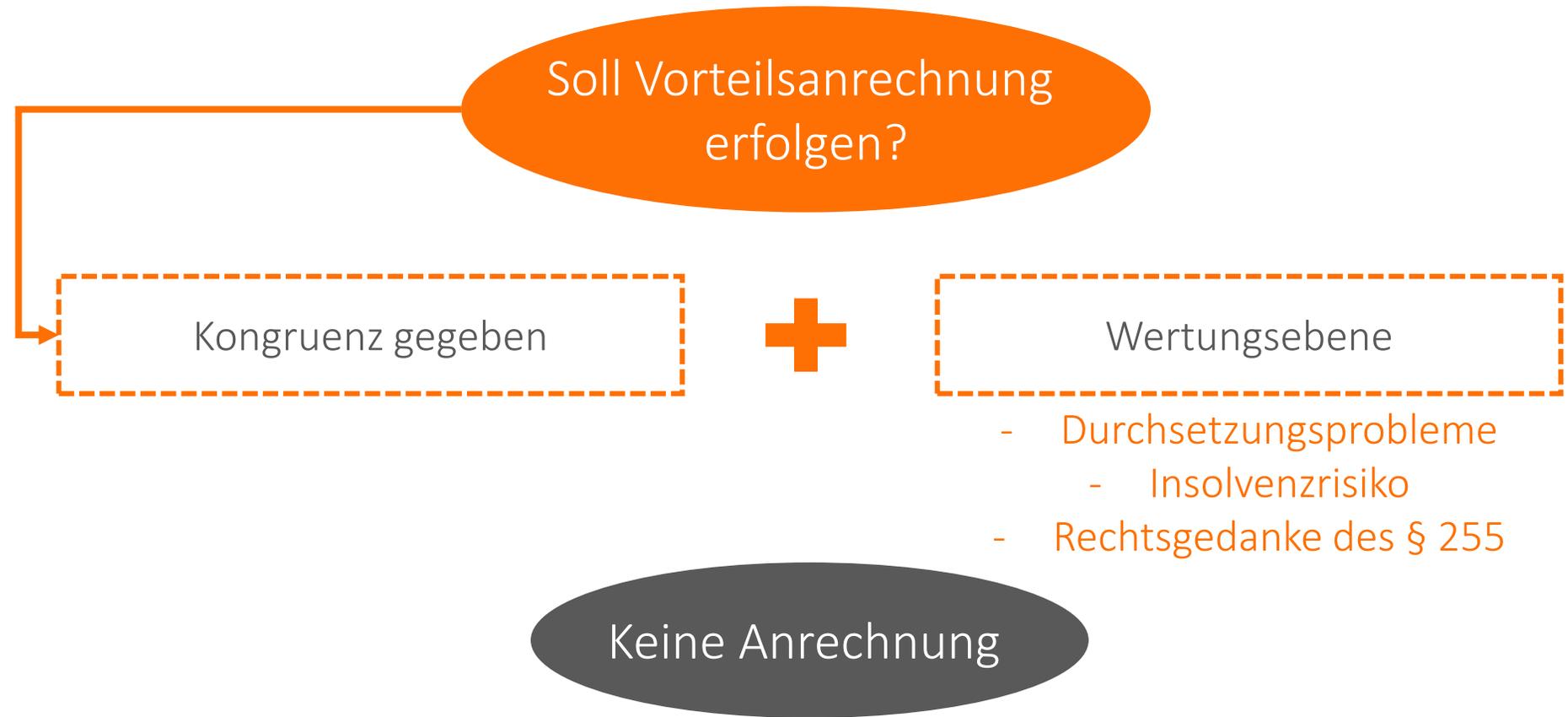
 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Rechtsfolge Maklerkosten

Zwischenergebnis

M hat Zahlung rechtsgrundlos
erlangt

Damit § 818 II (+)

§§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
VSS Vorteilsanrechnung



▶ §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Auch bzgl. Grunderwerbssteuer?



 §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II
Ergebnis

Ergebnis

K steht gegen V ein Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. 47. 147 € aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1 241 Abs. 2, Zug um Zug gem. §§ 273, 274 analog gegen Abtretung der Rückzahlungsansprüche gegen das Finanzamt und den Makler.

 BGH NJW – RR 2021, 1524

V schloss mit M am 20.5.2015 einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag in Schriftform über Büroräume. Seit 2017 kam es zu unvermeidbaren Lärmbelästigungen durch Umbauarbeiten. V und M einigten sich daraufhin auf eine zeitweise Absenkung der Miete. Für die Monate Oktober – Dezember 2017 sollte die Miete um 15% und für Januar bis Juni 2018 um 10% gemindert sein.



 BGH NJW – RR 2021, 1524

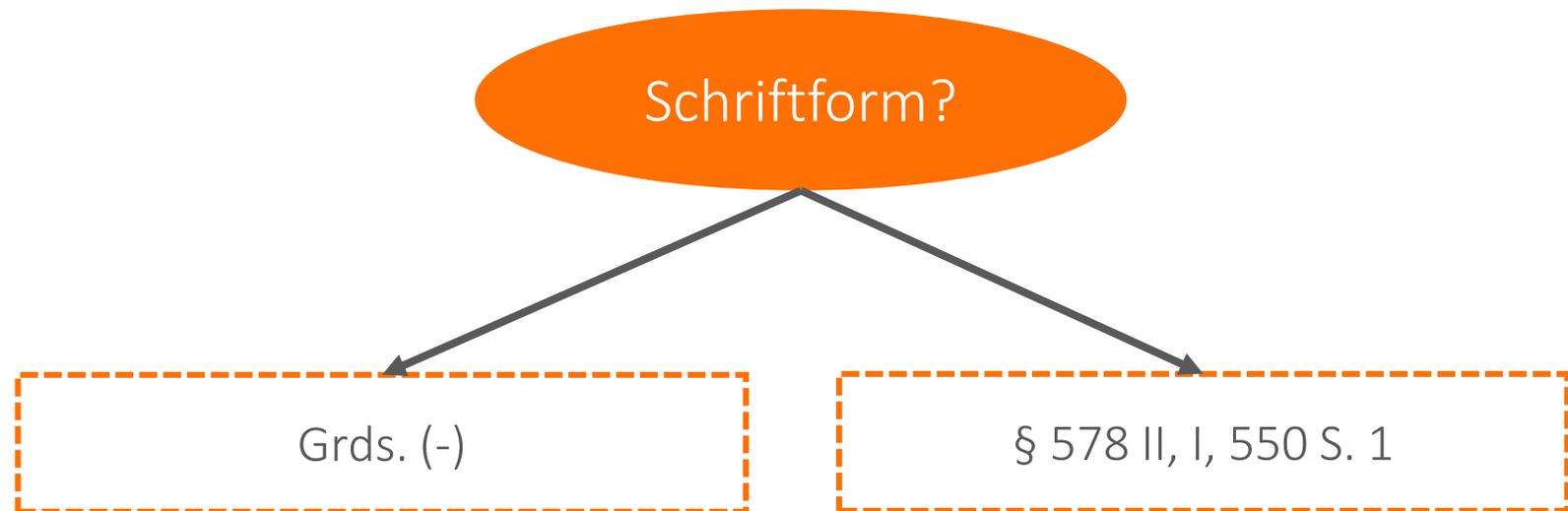
Ende Juni 2018 einigten sich die Parteien auf eine zusätzliche Absenkung der Miete um 10 % bis zum Abschlusses der Baumaßnahmen.

Kurz nach der Vereinbarung erklärte M die ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt. V ist der Ansicht eine ordentliche Kündigung käme wegen der seiner Ansicht nach wirksamen Befristung nicht in Betracht.

Ist die Befristung wirksam?



Wirksamer Mietvertrag



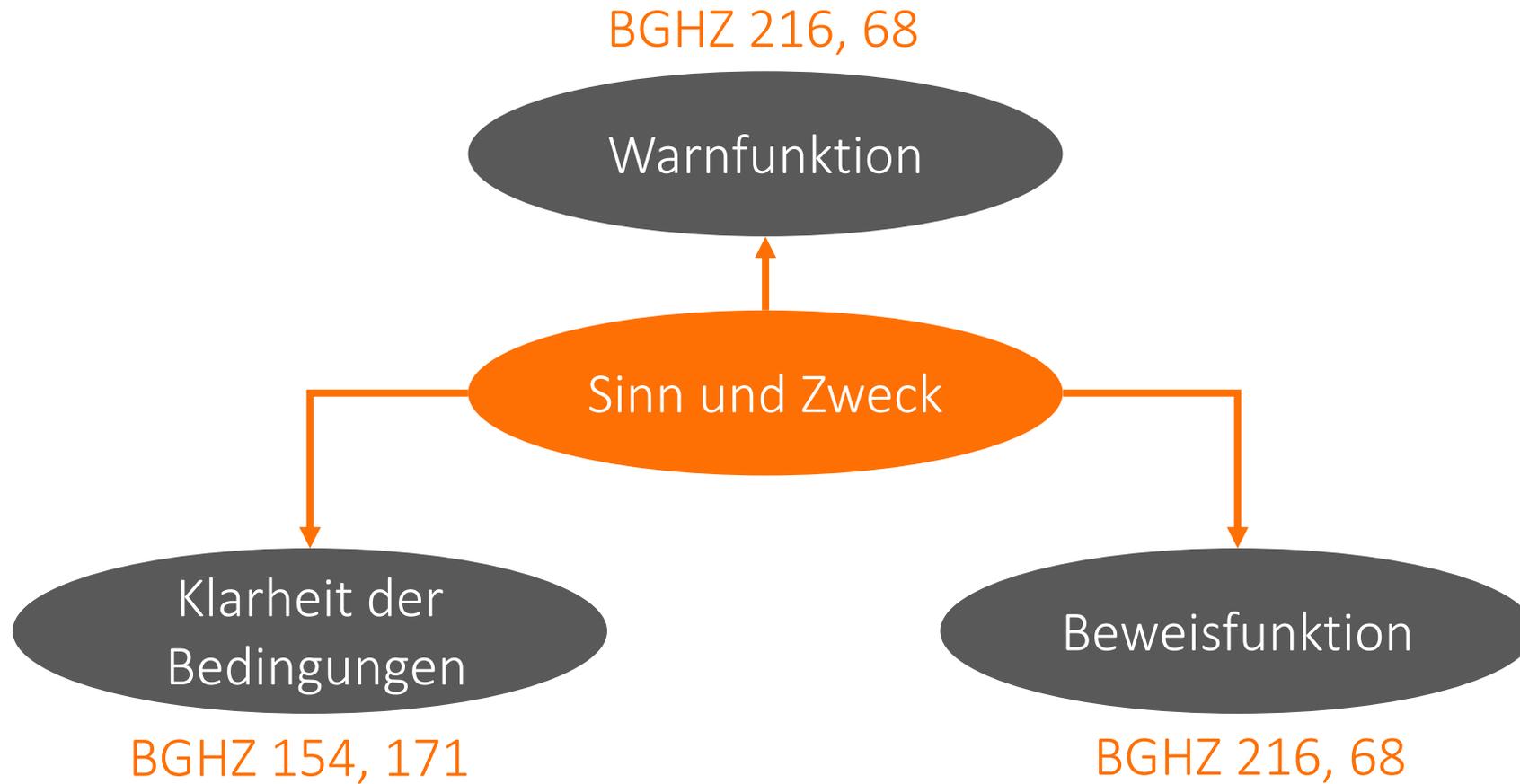
- Keine Wirksamkeitsvoraussetzung!
- Nötig für Laufzeit über 1 Jahr

 § 550 BGB

§ 550

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Zweck der Regelung



Änderungen

Vertragswesentliche
Vereinbarungen

Unterliegen grds. der
Schriftform!!

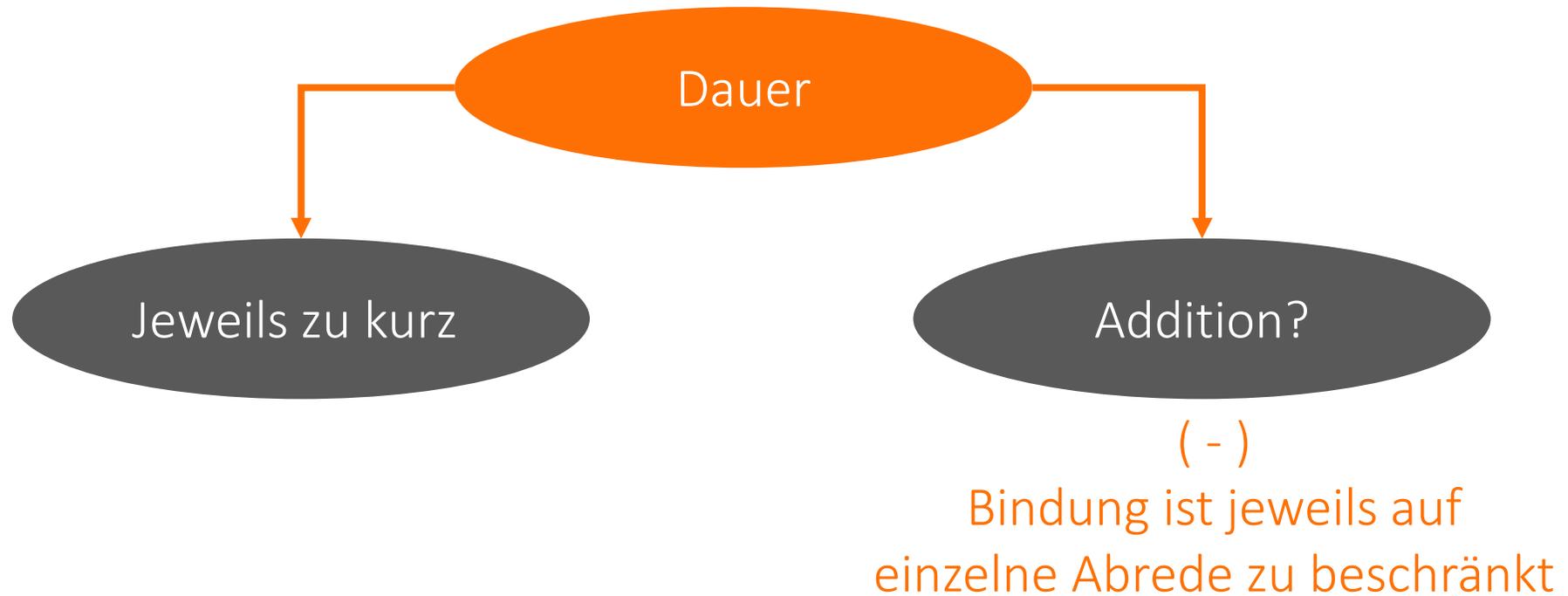
ABER!

Nur, wenn ihrerseits
Langfristigkeit gegeben ist

▶ Jahresfrist bei unwirksamer Änderungsvereinbarung

Damit korrespondierend beginnt die Jahresfrist des § 550 S. 2 BGB auch **erst** mit Abschluss eines **nicht formgerechten Änderungsvertrags**, der die Schriftform des ursprünglich formwirksamen Mietvertrags entfallen lässt, so dass die Vertragsparteien einschließlich eines ggf. in den Vertrag eintretenden Erwerbers sich selbst bei Vorliegen eines Schriftformverstoßes **erst nach** Ablauf eines Jahres aus der vertraglichen Bindung lösen können.

 Im vorliegenden Fall



Ergebnis

Befristung ist wirksam

Damit keine ordentliche Kündigung

 BGH JA 2021, 1035

A und B sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Köln. Auf dem Grundstück der A steht unmittelbar an der gemeinsamen Grenze seit rund 40 Jahren eine inzwischen etwa 15 Meter hohe Schwarzkiefer. Ihre Äste, von denen Nadeln und Zapfen herabfallen, ragen seit mindestens 20 Jahren auf das Grundstück des B hinüber.



 BGH JA 2021, 1035

Nachdem der B den A erfolglos aufgefordert hatte, die Äste der Kiefer zurückzuschneiden, schnitt er überhängende Zweige selbst ab. A verlangt von B es zu unterlassen von der Kiefer oberhalb von fünf Meter überhängende Zweige abzuschneiden, da hierdurch die Standfestigkeit des Baumes gefährdet wird und sogar ein Absterben droht.

Hat A einen Anspruch auf Unterlassen des Rückschnitts?



 § 1004 I

- (1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.
- (2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

 AGL?

Verhinderung zukünftigen Rückschnitts

§ 1004 I 2

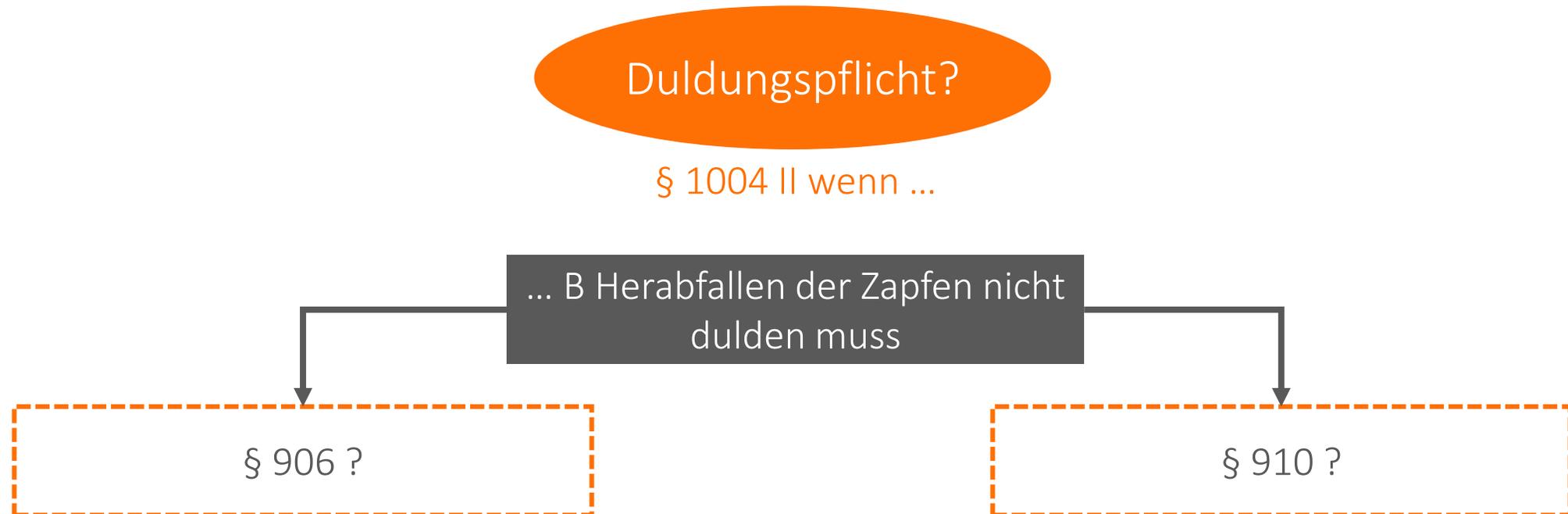


Eigentümer (+)
§§ 946, 94 I 2

Beeinträchtigung (+)
Durch Rückschnitt

Wiederholungsfahr (+)
Wegen Erstbegehung

▶ Problem, Duldungspflicht?



Verschiedene Anforderungen

§ 906 ?

Keine Duldung, wenn Beeinträchtigung wesentlich (§ 906 I 1) und bei Ortsüblichkeit durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht verhindert werden können (§ 906 I 2)

§ 910 ?

Duldung nur, wenn Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen, § 910 II

▶ Im vorliegenden Fall?

§ 910



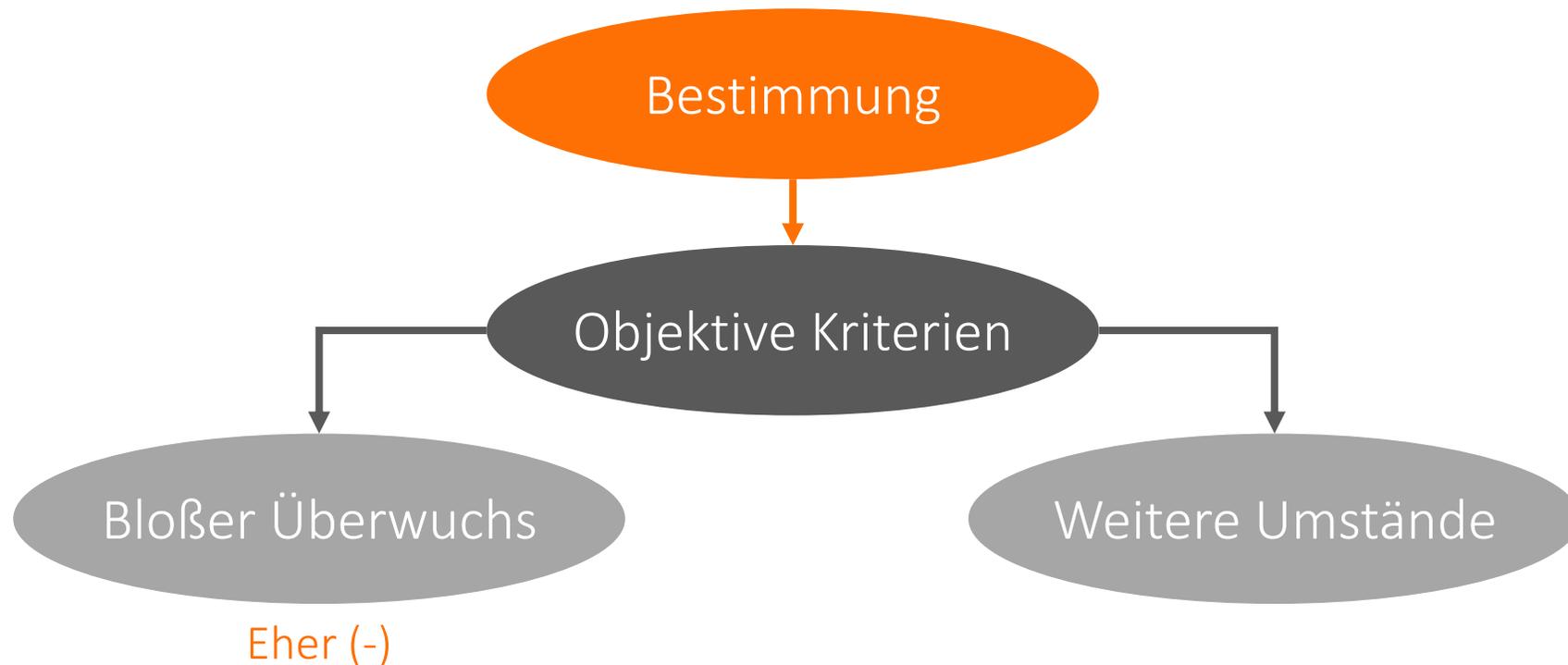
Keine Einwirkung durch mangelhafte
Grundstückswirtschaft bedingt

Anders bei bloßem „Seitenflug“

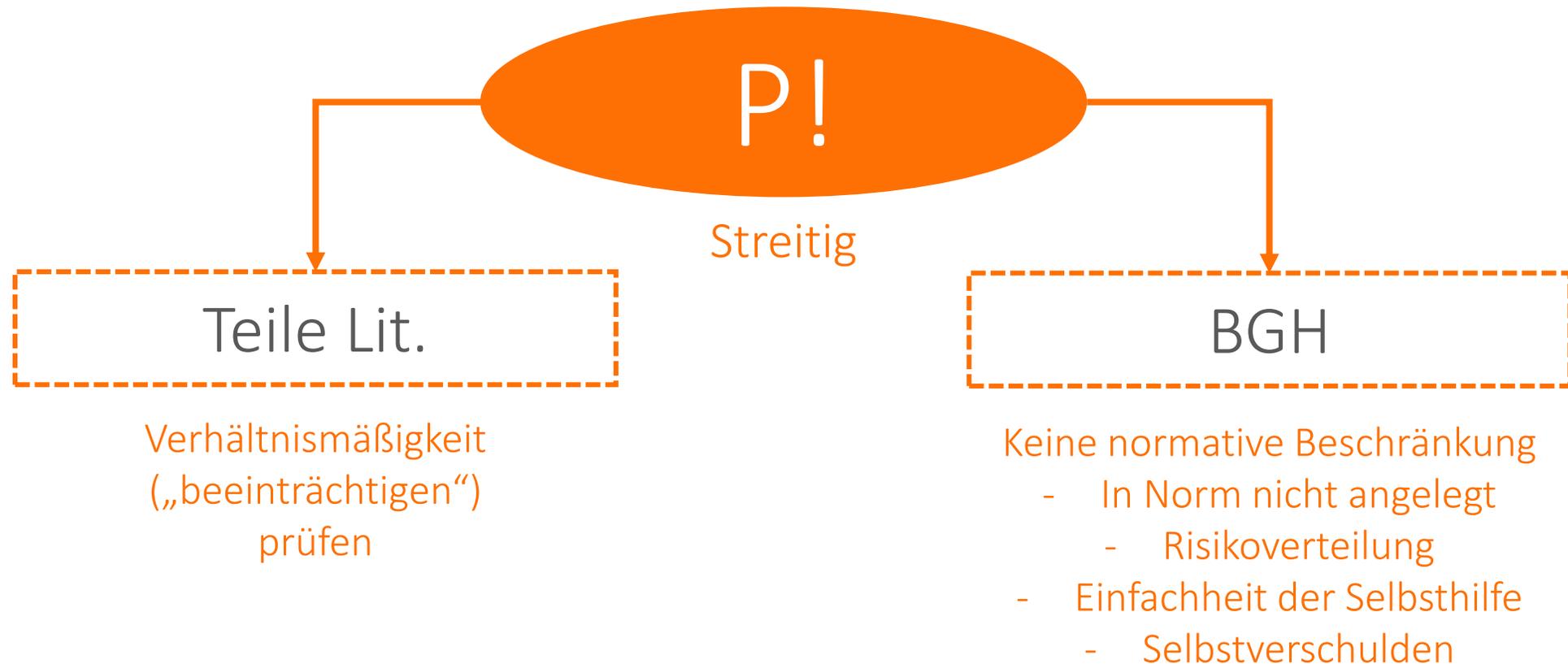
Bei Überwuchs strenger Maßstab

▶ Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung?

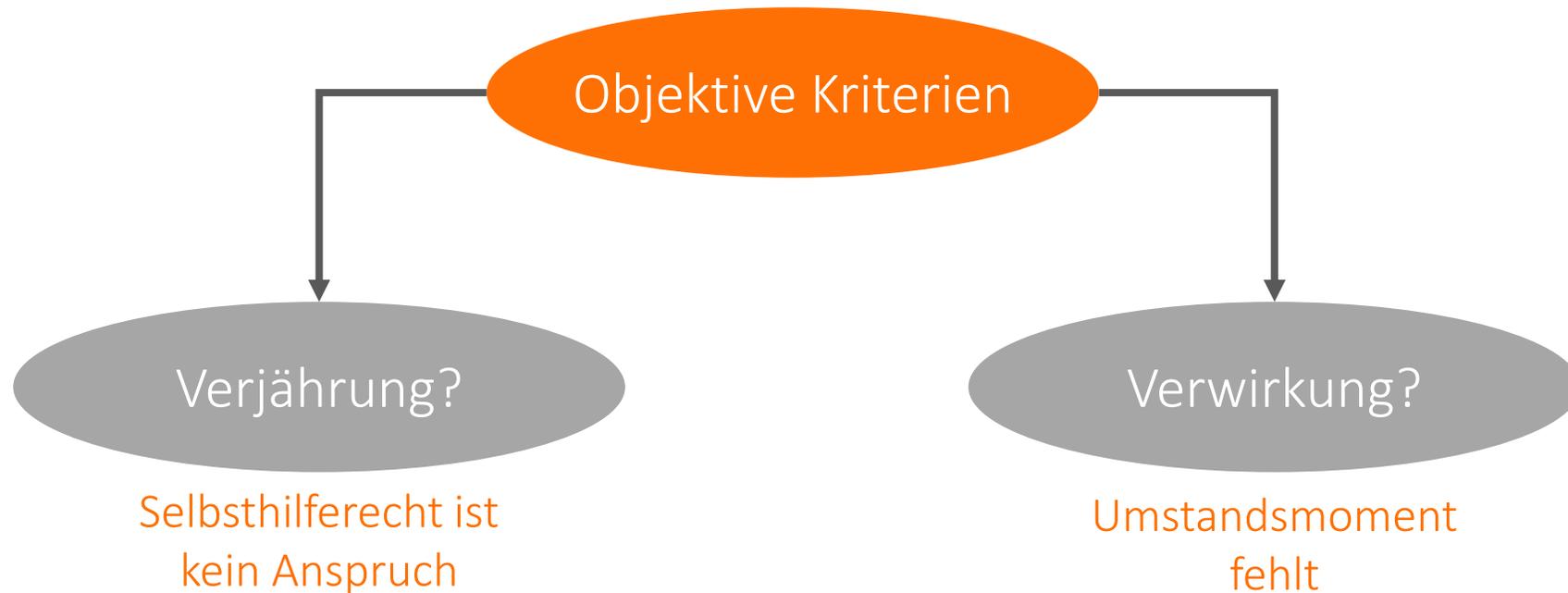
Beweislast fehlender
Beeinträchtigung liegt bei A



▶ Normative Einschränkungen?



▶ Verjährung und Verwirkung?



Ergebnis

Duldungspflicht
besteht

Kein Anspruch auf Unterlassen des A

Exkurs

Etwaige Verbote – z.B. aus Baumschutzverordnung – können
Duldungspflicht begründen

Landesrechtliche fristgebundene Vorschriften zu Abständen z.B.
begründen kein Umstandsmoment