



### Prüfungspflicht des Grundbuchamtes

Das Grundbuchamt als Vollstreckungsorgan muss vor Beginn der Zwangsvollstreckung selbstständig prüfen, ob die Forderung, die der Vollstreckung zugrunde liegt, bereits fällig oder unstreitig erfüllt ist. Denn hat der Vollstreckungsschuldner die Forderung beglichen, fehlt es an einer Voraussetzung für den Beginn der Vollstreckung. Im vorliegenden Fall hatte der Gläubiger einen Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek zu Lasten der Schuldnerin beziehungsweise der Eigentümerin zweier Wohnungen beim Grundbuchamt gestellt. Vorangegangen war ein gerichtlicher Vergleich, nach dem die Schuldnerin einen Betrag von 300 000 Euro in vier Raten von mindestens 50 000 Euro an den Gläubiger zahlen musste. Die Schuldnerin hatte ihre erste fällige Rate jedoch pünktlich bezahlt. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 17. Juli 2015, Az. 34 Wx 199/15.

### Gläubiger kann auf Zwangsvollstreckung bestehen

Eine Vollstreckung ist trotz der Vorlage urkundlicher Nachweise durch den Schuldner fortzusetzen, wenn der Gläubiger die Befriedigung oder Stundung der titulierten Forderung bestreitet. Die Einstellung der Zwangsvollstreckung wegen der Vorlage urkundlicher Nachweise, welche eine Befriedigung des Gläubigers darlegen, verfolgt den Zweck, ein unnötiges Vorgehen des Schuldners über die Vollstreckungsgegenklage zu vermeiden. Dies kann allerdings nicht gelingen, wenn der Gläubiger die Befriedigung bestreitet. Dem Schuldner verbleibt die Möglichkeit, seine Einwendungen mit der Vollstreckungsgegenklage geltend zu machen. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 15. Oktober 2015, Az. V ZB 62/15.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Nacherfüllungsanspruch nur bei Fehlfunktion

Werden Wasserrohre mit einem Durchmesser von einem halben Zoll anstatt des vertraglichen Maßes von drei viertel Zoll verbaut, kann der Auftraggeber dennoch keine Nacherfüllung verlangen, wenn keinerlei Funktionalitätsdefizit absehbar ist und die anerkannten Regeln der Technik gewahrt werden. Auch wenn im Ergebnis ein Mangel vorliegt, weil das Vertragssoll nicht erfüllt ist, ist dessen Beseitigung aus den eben genannten Gründen dem Auftragnehmer nicht zuzumuten. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 14. April 2015, Az. I-21 U 182/14.

### Unwirksame Bauträgerklausel

Die Klausel in einem Bauträgervertrag, nach der die Übergabe der Wohnung verweigert werden kann, wenn der Erwerber nicht alle bis dahin fälligen Raten gezahlt hat, ist nach einer Entscheidung des Landgerichts (LG) München unwirksam. Die Erwerber einer Wohnung zahlten die letzte Rate wegen einiger Mängel nicht. Der Bauträger verweigerte daraufhin mit Verweis auf die genannte Regelung im Vertrag die Übergabe. Diese Klausel ist aufgrund von Intransparenz unwirksam, so das LG München. Der Bauträger musste die Wohnung übergeben, LG München I, Urteil vom 13. April 2015, Az. 8 O 6609/15.

### Wie hoch ist der Schaden bei Beratungsfehlern?

Ein Auftraggeber kann bei einem Schadensersatzanspruch wegen eines Beratungsfehlers nur verlangen, so gestellt zu werden, wie er stünde, wenn die Pflichtverletzung nicht erfolgt wäre. Für die Höhe des Schadensersatzes muss dabei gegenübergestellt werden, welche Vorteile er in der Vergangenheit erhalten hat beziehungsweise welche Vorteile er zukünftig erwarten kann und welche Kosten auf der anderen Seite entstanden sind. Bezüglich der zukünftigen Vorteile wird es in der Regel auf eine Schätzung hinauslaufen. Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 17. April 2013, Az. 3 U 127/12, Bundesgerichtshof, Beschluss vom 16. Dezember 2015, VII ZR 125/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover