

RECHTECK



Eintragung ins Grundbuch nur bei Vorschuss

Der Vollzug von Eintragungen im Grundbuch kann von der Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht werden. Diese Entscheidung trifft das Grundbuchamt in einer Zwischenverfügung, in der die für die Eintragung anfallenden Kosten berechnet werden. Statthafter Rechtsbehelf ist nicht die Grundbuchbeschwerde, sondern die Beschwerde nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 20. September 2015, Az. 34 Wx 293/15.

Grundstücksbelastung muss eindeutig benannt sein

Ein Grundbuchpfandrecht kann gelöscht werden, soweit der Gläubiger die Löschung bewilligt, der Eigentümer der Löschung zustimmt und beide Erklärungen dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form vorliegen. Dabei muss sich der von der Eigentümerzustimmung gedeckte Umfang eindeutig ergeben. Zwar sind auch grundbuchrechtliche Erklärungen der Auslegung zugänglich, diese ist aber durch den Bestimmtheitsgrundsatz des Grundbuchrechts eingeschränkt. Stimmt der Eigentümer im Rahmen einer lastenfreien Veräußerung der Löschung eines Rechtes zu, das als Gesamtrecht an mehreren Grundstücken besteht, so darf aus der Formulierung der Zustimmung kein vernünftiger Zweifel verbleiben, ob eine Löschung des Rechts an einem oder mehreren Grundstücken gebilligt wird, Oberlandesgericht München, Beschluss vom 8. Oktober 2015, Az. 34 Wx 289/15.

Dominique Reichelt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mängelbeseitigung als Wahlrecht des Unternehmers

Grundsätzlich hat der Unternehmer die Wahl, ob er Mängel durch Neuherstellung oder Nachbesserung beseitigt. Er schuldet jedoch eine Neuherstellung, wenn ausschließlich diese Form der Mängelbeseiti-

gung die vertragliche Beschaffenheit erfüllt. Das trifft insbesondere dann zu, wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um einen Vertragsgegenstand mit einem gehobenen Qualitätsstandard handelt. An den optischen und technischen Zustand sind dann gesteigerte Anforderungen zu stellen. Diesen erhöhten Anforderungen kann der Unternehmer nur durch eine Neuherstellung genügen – und zwar unabhängig von einer bereits erfolgten Abnahme. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 24. Februar 2015, Az. 8 U 117/12.

Auch ein kurzer Spruch reicht für eine Auftragserteilung

Weist der Architekt den Bauherrn im Rahmen einer Besprechung über die Herbeiführung der baulichen Nutzungsänderung eines Gebäudes darauf hin, dass er hierfür nicht beauftragt ist, und erwidert der Bauherr: „Legen Sie los, fangen Sie an!“, so ist diese Äußerung als Beauftragung zu werten. Die Äußerung ist dabei als Auftrag von der Grundlagenplanung bis zur Beschaffung des Baurechts in Form der Baugenehmigung auszulegen. Erbringt der Architekt bereits vor der Auftragserteilung einzelne Leistungen, kann er hierfür nach der Auftragserteilung das entsprechende Honorar verlangen. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 24. Juni 2013, Az. 27 U 743/13.

Nachforderung nach der Schlussrechnung

Der Architekt ist grundsätzlich auch nach Stellung einer Schlussrechnung berechtigt, Nachforderungen gegen den Auftraggeber geltend zu machen. Dies gilt aber nicht, wenn der Auftraggeber darauf vertrauen durfte, dass die abschließende Honorarberechnung endgültig war und ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann. Aus dem bloßen Zeitablauf von über einem Jahr zwischen dem Ausgleich der Schlussrechnung und der Geltendmachung der Nachforderung allein, kann jedoch nicht auf eine Unzumutbarkeit geschlossen werden. Vielmehr muss sich gerade die durch eine Nachforderung entstehende zusätzliche Belastung für den Auftraggeber im Einzelfall als nicht mehr zumutbar erweisen, weil sie eine besondere Härte für ihn bedeutet. Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. November 2015, Az. VII ZR 151/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover