

Gericht: Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg 10. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 03.12.2024
Aktenzeichen: 10 W 24/24
ECLI: ECLI:DE:OLGHH:2024:1203.10W24.24.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 648 aF BGB, § 650e Abs 1 S 1 BGB, § 650q BGB

Sicherungshypothek: Anspruch des planenden Architekten auf Eintragung einer Sicherungshypothek

Leitsatz

1. Dem Planer steht ein Anspruch auf eine Sicherungshypothek gem. § 650e BGB auch dann zu, wenn mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen wurde.(Rn.14)
2. Der Wortlaut des § 650e BGB gibt keinen Anknüpfungspunkt dafür, dass die Werkleistung des Planers schon im Bauwerk verkörpert oder zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben muss.(Rn.16)

Verfahrensgang

vorgehend LG Hamburg, 25. Oktober 2024, 321 O 282/24

Tenor

1) Im Wege der einstweiligen Verfügung wird beschlossen,

dass zugunsten der Antragstellerin auf dem Grundstück des Antragsgegners eingetragen im Grundbuch von Harburg Band ... Blatt lfd. Nr des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Harburg, Flurstück, Gebäude - und Freifläche, Wohnen,straßeIstraße, in Größe von 379 qm,

wegen einer Forderung von 129.686,06 Euro nebst Zinsen daraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.11.2024 sowie wegen einer Kostenpauschale von 12.968,60 Euro

eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek einzutragen ist.

2) Das Grundbuchamt wird um Eintragung der Vormerkung ersucht.

3) Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsgegner zu tragen.

4) Der Streitwert wird auf 43.228,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Antragstellerin wurde vom Antragsgegner mit Architektenleistungen gem. LP 1-4 § 34 HOAI zur Planung eines Mehrfamilienhauses auf dem Eckgrundstückstraße .. /straße, Hamburg-Harburg beauftragt. Die Antragstellerin sollte zudem eine Baugenehmigung sowie eine Abbruchgenehmigung für das (kleinere) Bestandsgebäude erwirken. Die Bauvorbescheid und Abbruchgenehmigung wurden erteilt.
- 2 Die Antragstellerin stellte dem Antragsgegner 4 Abschlagsrechnungen, hiervon wurden nur die ersten beiden bezahlt. Die Antragstellerin mahnte die Zahlungen am 26.6.24, 16.5.24, 13.5.24, 6.4.24 und 20.3.24 ohne Erfolg an.
- 3 Die Antragstellerin erstellte Schlussrechnungen für Haupt- und Sonderleistungen am 22./23.09.2024 (Anlage 6 und 7). Zahlungen erfolgten auch hierauf nicht.
- 4 Der Antragsgegner befindet sich in finanziellen Schwierigkeiten. Im Grundbuch wurde bereits auf Antrag des Finanzamtes Hamburg-Ost eine Sicherungshypothek zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg zur Sicherung einer Forderung eingetragen. Der Antragsgegner versucht aktuell, die Immobilie unter Verwendung der Planung der Antragstellerin veräußern. In seinem in das Immobilienportal ImmoScout24 eingestellte Angebot nimmt der Antragsgegner auf die Architektenleistung der Antragstellerin und den von dieser erwirkten Bauvorbescheid Bezug (vgl. Anlage A10).
- 5 Die Antragstellerin trägt vor, dass die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek wegen Architektenhonorars geboten sei, da bei einer Veräußerung bzw. der Eintragung einer Auflassungsvormerkung vor Eintragung der begehrten Vormerkung die Möglichkeit einer werthaltigen Sicherung für die Antragstellerin entfalle.
- 6 Die Antragstellerin hat vor dem Landgericht beantragt, auf dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Harburg Band, Blatt, lfd. Nr. .. des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Harburg, Flurstück, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,straße ...,straße in Größe von 379 am, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek wegen Architektenhonorar in Höhe von 129.686,06 Euro nebst Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit sowie einer pauschalen Nebenforderung in Höhe von 12.9686,06 Euro einzutragen.
- 7 Das Gericht wird ersucht, die Eintragung bei dem zuständigen Grundbuchamt gemäß § 941 ZPO zu veranlassen. Die Kosten trägt der Antragsgegner.
- 8 Mit Beschluss vom 25.10.2024 hat das Landgericht den Antrag ohne vorherige Anhörung des Antragsgegners zurückgewiesen.
- 9 Voraussetzung für eine Sicherungshypothek zugunsten des Architekten sei, dass sich die Planungsleistung bereits im Bauwerk verkörpert und damit zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt habe. Mit der Baumaßnahme müsse zumindest begonnen worden sein. Erst dann verdichte sich die Beziehung zwischen der zu erbringenden Wertleistung und dem Grundstück derart, dass die voraussetzungslose Gewährung eines Anspruchs auf Sicherung an dem Grundstück gerechtfertigt sei.

- 10 Gegen den am 28.10.2024 hat die Antragstellerin am 06.11.2024 Beschwerde eingelegt. Auf die erstinstanzlichen Anträge hat die Antragstellerin Bezug genommen.
- 11 Mit der sofortigen Beschwerde trägt die Antragstellerin vor, dass die Rechtsprechung, auf die das Landgericht Bezug nehme, nach der Einführung der Baurechtsreform keine Geltung mehr beanspruchen könne. Im Übrigen hätten die Leistungen der Antragstellerin vornehmlich der Wertsteigerung des Grundstücks zum Verkauf gedient und auch zu einer Wertsteigerung des Grundstücks – auch ohne Beginn von Baumaßnahmen – geführt. Schon der Wortlaut der neuen Vorschriften nehme nicht auf den Baubeginn Bezug, obwohl dem Gesetzgeber die Rechtsprechung bekannt gewesen sein müsse. Im Kontext der Sicherungsvorschriften (§§ 650e, 632a, 645 BGB) gehe es nie darum, dass Baubeginn Voraussetzung sei, es gehe immer nur um Vorleistungen, die zu sichern seien. Begrifflich sei nur von einem "Werk" und nicht von einem "Bauwerk" die Rede.
- 12 Mit Beschluss vom 11.11.2024 hat das Landgericht entschieden, der Beschwerde nicht abzuhelpfen.
- 13 Mit dem Antragsgegner am 23.11.2024 zugestellter Verfügung vom 21.11.2024 hat der Senat dem Antragsgegner die Schriftsätze der Antragstellerin sowie Verfügungen und Beschlüsse des Landgerichts zur Stellungnahme bis zum 29.11.2024 übersandt. Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

II.

- 14 A. Entgegen der Auffassung des Landgerichts steht der Antragstellerin wegen ihrer Honorarforderung aus dem Architektenvertrag ein Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek gem. §§ 650q, 650e Abs. 1 S. 1 BGB zu, den sie im Wege der einstweiligen Verfügung durch Eintragung einer Vormerkung gem. §§ 883 Abs. 1, 885 Abs. 1 BGB, §§ 935 ff. ZPO sichern kann.
- 15 1) Der Auffassung des Landgerichts, dass es ungeschriebene Voraussetzung dieses Anspruchs sei, dass sich die Planungsleistung bereits im Bauwerk verkörpert und damit zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt habe und die Baumaßnahme begonnen haben müsse, folgt der Senat nicht.
- 16 Zum einen ist eine Wertsteigerung des Grundstücks durch die Architektenleistung keine Voraussetzung für die Eintragung einer Sicherungshypothek gem. §§ 650q, 650e BGB (s. a). Im Übrigen hat die Antragstellerin glaubhaft gemacht, dass eine Wertsteigerung des Grundstücks auch ohne Beginn der Baumaßnahmen bereits durch die Architektenleistung eingetreten ist (s. b).
- 17 a) Zur alten Rechtslage (§ 648 BGB a.F.) war von einer Reihe von Oberlandesgerichten die Auffassung vertreten worden, dass Voraussetzung für die Eintragung einer Sicherungshypothek sei, dass die Werkleistung, für die Sicherung über eine Bauhandwerker-sicherungshypothek begehrt wurde, sich bereits durch Beginn der Baumaßnahme wert-erhöhend auf das haftende Grundstück ausgewirkt habe (s. z.B. OLG Koblenz, Beschluss vom 02.03.2005 – 6 W 124/05; OLG Dresden, Beschluss vom 06.02.1996 – 7 W 17/96; OLG Celle, Urteil vom 24.11.1995 – 4 U 218/94; OLG Bremen, Beschluss vom 01.06.1995 – 4 W 1/95 OLG Frankfurt, Urteil vom 17.03.1995 – 10 U 64/94; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.09.1993 – 5 W 43/93, zitiert nach juris). Allein die Erbringung von Architektenleistungen, auch wenn diese zur Erteilung einer Baugenehmigung geführt haben,

führe nicht zu einer Wertsteigerung des Grundstücks. Das Grundstück könne daher ohne Beginn der Baumaßnahmen nicht zur Sicherung der Architektenansprüche herangezogen werden.

- 18 Diese Grundsätze galten allerdings auch nach der alten Rechtslage nicht uneingeschränkt: So hat das OLG Düsseldorf mit Urteil vom 30.11.2006 (I-22 U 83/06, zitiert nach juris) entschieden, dass bei einer vorzeitigen Kündigung des Architektenvertrages kein Grund mehr bestehe, "dem Architekten eine Sicherung seiner Ansprüche insoweit zu versagen, als sie nicht zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben". Die Sachlage bei Kündigung des Architektenvertrages vor Beginn der Bauarbeiten entspricht aber letztlich der Fallkonstellation, in der der Architekt von vornherein nur mit Planungsleistungen beauftragt war, er also bei der Ausführung der Bauarbeiten nicht mehr beteiligt sein sollte wie im vorliegenden Fall.
- 19 Das OLG Sachsen-Anhalt hat mit Urteil vom 12.03.2013 (1 U 134/12, zitiert nach juris) noch zur alten Rechtslage entschieden, dass die Frage der Wertsteigerung des Grundstücks im einstweiligen Verfügungsverfahren jedenfalls dahinstehen könne.
- 20 Schon zur alten Rechtslage gab es daher Oberlandesgerichte, nach deren Auffassung im vorliegenden Fall ein Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück nicht erforderlich wäre, um dem Architekten einen Anspruch auf Sicherung seiner Honorarforderung zuzusprechen.
- 21 Basis für die vorgenannte OLG - Rechtsprechung war letztlich eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1968 (Urteil vom 05.12.1968 - VII ZR 127 und 128/66, zitiert nach juris). Der BGH hatte dort ausgeführt: "§ 648 BGB gewährt dem Unternehmer eines Bauwerks für seine Werklohnforderung eine Sicherheit am Grundstück, weil er durch seine Leistung den Wert des Grundstücks erhöht hat." Daraus schloss die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, dass sich die Leistung des Architekten den Wert des Grundstücks erhöht haben und mit der Errichtung des Bauwerks begonnen worden sein müsse.
- 22 Gegen diese einschränkende Auslegung des § 648 BGB sprach schon nach der alten Rechtslage, dass sie den Architekten gegenüber anderen an einem Bauwerk beteiligten Unternehmern benachteiligte, da dem Architekten auch dann, wenn er seine Leistung vollständig erbracht hatte, kein Sicherungsanspruch zugebilligt wurde (so auch OLG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 12.03.2013 - 1 U 134/12, zitiert nach juris, s.o.). Auch war die Rechtsprechung gerade in Fällen, in denen lediglich gerade mit der Bauausführung begonnen worden war, z.B. nur Ausschachtungsarbeiten begonnen hatten, bloße Förmerei, da eine wesentliche Wertsteigerung des Grundstücks lediglich mit dem Beginn von Ausschachtungsarbeiten auch nicht verbunden sein dürfte und die Rechtsprechung die Konsequenz, die sich aus ihrer Argumentation ergeben müsste, dass der Anspruch nur insoweit gesichert werden könne, als die Leistungen des Antragstellers bereits durch Ausführung der Bauarbeiten den Grundstückswert erhöht hätten, nicht zog.
- 23 Das OLG Hamburg (Beschluss vom 18.03.2009 - 14 W 24/09, zitiert nach juris) hat seinen Anschluss an die vorgenannte OLG-Rechtsprechung noch damit begründet, dass sonst der Zugriff auf das Grundstück als Sicherungsobjekt uferlos würde. Der Senat setzte in der vorgenannten Entscheidung die bereits erbrachten Leistungen des Architekten mit bloßen Vorbereitungshandlungen eines Bauhandwerkers gleich: "Auch der Bauhandwerker, der seine zu erbringende Leistung vorbereitet, hat keinen Anspruch auf Siche-

rung nach § 648 BGB. Ob sich die Vorbereitungshandlung wertsteigernd oder wertneutral auf das Grundstück auswirkt, kann nach dem oben Gesagten nicht entscheidend sein". Diese Argumentation ist abzulehnen, da hier ungleiche Vorgänge gleichgesetzt werden: Der Architekt hat seine Leistungen vollständig erbracht, der Bauhandwerker hingegen noch nicht einmal damit begonnen. Dementsprechend liegen auf Seiten des Bauhandwerkers keine Leistungen und Ansprüche vor, die zu sichern wären, der Architekt hingegen hat ein berechtigtes Sicherungsinteresse.

- 24 Der Bundesgerichtshof hatte seine Rechtsprechung zu § 648 BGB a.F. kurz nach Inkrafttreten des BauVertrRRG mit Urteil vom 30.03.2000 – VII ZR 299/96 relativiert: Es komme auf die Höhe der erbrachten Leistung, nicht auf den dem einzelnen Grundstück zugeflossenen Wert an. Schutzzweck des § 648 BGB sei es, dem Unternehmer ein schnell zu verwirklichendes Sicherungsmittel zu verschaffen. Das finde seine Rechtfertigung einmal in der Vorleistungspflicht des Unternehmers, zum anderen in dem Mehrwert, den das Grundstück durch seine Leistung erfahren habe. Der Anspruch aus § 648 BGB sei nicht an dem vom Unternehmer geschaffenen Mehrwert des jeweiligen Baugrundstücks orientiert und nicht hierauf beschränkt. Eine derartige Beschränkung ergebe sich nicht aus dem Wortlaut des § 648 Abs. 1 S. 1 BGB und lasse sich auch nicht aus der Gesetzgebungsgeschichte herleiten. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens sei die Frage des "Mehrwertes" diskutiert worden, aber nicht ins Gesetz eingeflossen. Eine Beschränkung des Sicherungsanspruchs auf den vom Handwerker geschaffenen Mehrwert des Baugrundstücks lasse sich den Gesetzesmaterialien zu § 648 BGB nicht entnehmen.
- 25 Schon nach dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs war zweifelhaft, ob die Auffassung der Oberlandesgerichte zur alten Rechtslage noch haltbar war.
- 26 Jedenfalls aber nach Inkrafttreten des Bauvertragsrechtsreformgesetzes ist davon auszugehen, dass es nicht ungeschriebene Voraussetzung des Sicherungsanspruchs des Architekten ist, dass mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen wurde.
- 27 Im Rahmen des am 01.01.2018 in Kraft getretenen Bauvertragsrechtsreformgesetzes (BauVertrRRG) hat der Gesetzgeber dem Architekten nunmehr kraft Gesetzes einen Anspruch auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek zugebilligt (§§ 650e, 650q BGB). Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber die Rechtsprechung vieler Oberlandesgerichte, dass der Sicherungsanspruch davon abhängt, dass mit der Bauausführung begonnen worden sei, billigte ohne sie zu normieren (was ja nahegelegen hätte), finden sich in den Gesetzgebungsmaterialien nicht.
- 28 Mit dem Satz "Die Konturierung, die die Anwendbarkeit der beiden Absicherungsvorschriften auf Architekten- und Ingenieurverträge durch die bisher dazu ergangene Rechtsprechung erhalten hat, dürfte infolge der lediglich entsprechenden Anwendbarkeit aufrechterhalten werden können." (BT Drs 18/8486, S. 68) nimmt der Gesetzgeber lediglich allgemein Bezug auf Rechtsprechung. Dass er dabei die vorgenannte Rechtsprechung einiger Oberlandesgerichte gemeint hat, ergibt sich aus diesem Satz nicht. Zudem lässt er die Anwendung letztlich mit der Formulierung "dürfte" offen, ob die Rechtsprechung tatsächlich übertragbar ist.
- 29 Im Übrigen hätte es nahegelegen, dass der Gesetzgeber, wenn schon den Besonderheiten des Architektenvertrages durch einen eigenen Untertitel im Gesetz (vgl. vor §§ 650p-t BGB) Rechnung getragen wird, eine gewollte Besonderheit für die Sicherungshypothek des Architekten ebenfalls ausdrücklich geregelt wird. Eine solche ausdrückliche Ein-

schränkung des § 650 e BGB ist aber in der Verweisungsnorm § 650q BGB nicht erfolgt. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber den Sicherungsanspruch des Architekten von der Leistungserbringung eines Dritten – des Bauunternehmers – abhängig machen sollte (so jetzt auch KG Beschluss vom 05.01.2021 – 27 W 1054/20 und KG, Urteil vom 14.02.2023 – 21 W 28/22, zustimmend Schwenker in jurisPR-PrivBauR 12/2021 Anm. 2).

- 30 Vielmehr knüpft der Gesetzgeber im neuen Baurecht hinsichtlich der Sicherungsansprüche an die geleistete Arbeit an (§ 650e S. 2 BGB: "Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung (...) verlangen") und gerade nicht an eine Wertsteigerung des Grundstücks durch die geleistete Arbeit. Der Gesetzgeber betont so das Sicherungsinteresse des Unternehmers und lässt den Aspekt der (korrespondierenden) Wertsteigerung des Grundstücks in den Hintergrund treten (so auch Kniffka / Jurgeleit, *ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht*, Stand 22.04.2024, § 650e Rn. 63).
- 31 Die Anknüpfung an das "Bauwerk", die in § 648 BGB a.F. noch vorhanden war ("Der Unternehmer eines Bauwerks (...) kann für seine Forderung aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen"), hat der Gesetzgeber in §§ 650e, 650q BGB aufgegeben. Hier geht es nur noch um die "Forderungen aus dem Vertrag". Ein Anknüpfungspunkt für die Auffassung, dass sich die Werkleistung des Architekten schon im Bauwerk verkörpern müsse, findet sich schon nach dem Wortlaut nicht (mehr).
- 32 Jedenfalls nach dem neuen Baurecht ist daher nicht Voraussetzung, dass sich eine Planungsleistung bereits im Bauwerk verkörpert und damit zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt hat. Mit der Baumaßnahme musste hier also entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht begonnen worden sein.
- 33 b) Im Übrigen hat der Antragsteller hier glaubhaft gemacht, dass eine Wertsteigerung des Grundstücks durch die Architektenleistung auch unabhängig von einem etwaigen Baubeginn vorliegt: In dem Veräußerungsangebot des Antragsgegners (Anlage A10) wird ausdrücklich auf den Bauvorbescheid Bezug genommen ("Dieses Angebot wird durch einen genehmigten Bauvorbescheid vom 22. März 2024 besonders attraktiv"). Die von der Antragstellerin vorgenommene Planung wird bildlich dargestellt und beschrieben. Die Antragstellerin trägt vor (Bl. 35 ff.), dass die bisherige bauliche Nutzung durch den Vorbescheid erheblich vergrößert worden sei, was zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstücks geführt habe. Insofern hat die Leistung des Architekten bereits zu einem Wertzuwachs des Grundstücks unabhängig von einem etwaigen Beginn der Baumaßnahmen geführt.
- 34 2) Der Verfügungsgrund ergibt sich aus § 885 Abs. 1 S. 2 BGB.
- 35 B. Gem. § 941 ZPO wird das Grundbuchamt um Eintragung der Vormerkung ersucht.
- 36 C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Der Streitwert wird gem. §§ 3 ZPO, 48 Abs. 1 GKG mit 1/3 des Forderungswertes bemessen (vgl. KG, Beschluss vom 05.01.2021 – 27 W 1054/20; OLG Celle, Urteil vom 06.02.2020 – 14 U 160/19; OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.11.2006 – 22 U 83/06, zitiert nach juris).
- 37 Das Eintragungsersuchen beruht auf § 941 ZPO.

