

Sicherungshypothek des Architekten auch vor Baubeginn!

Dem Planer steht ein Anspruch auf eine Sicherungshypothek gemäß § 650e BGB auch dann zu, wenn mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen oder auch die Bauabsicht vollständig aufgegeben worden ist.

Der Wortlaut des § 650e BGB gibt keinen Anknüpfungspunkt für die Auffassung, dass sich die Werkleistung des Planers schon im Bauwerk verkörpert oder zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben muss.

Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 03.12.2024 – Az. 10 W 24/24 –

Sachverhalt

Die Parteien haben einen Architektenvertrag über die Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß § 34 HOAI zur Planung eines Mehrfamilienhauses in Hamburg geschlossen. Der Architekt sollte zudem einen Bauvorbescheid und eine Abbruchgenehmigung erwirken; beide wurden erteilt. Ein Baubeginn erfolgte nicht.

Der Architekt legte daraufhin Schlussrechnung, die vom Auftraggeber nicht bezahlt wurde. Zur Sicherung seiner Vergütungsansprüche beantragte der Architekt im Wege der einstweiligen Verfügung gemäß §§ 935, 941 ZPO, eine Vormerkung zugunsten des Auftraggebers auf Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch gemäß §§ 650q, 650e BGB eintragen zu lassen.

Das Landgericht wies den Antrag ohne vorherige Anhörung des Antragsgegners mit der Begründung zurück, eine Sicherungshypothek setze voraus, dass sich die Planungsleistung im Bauwerk bereits verkörpert und

eine unmittelbare Wertsteigerung des Grundstücks bewirkt habe. Da kein Baubeginn erfolgt sei, könne auch keine Wertsteigerung des Grundstücks bestehen.

Entscheidung

Der gegen diese Entscheidung des Landgerichts gerichteten sofortigen Beschwerde (§ 567 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) des Architekten half das Oberlandesgericht Hamburg ab. Eine Wertsteigerung des Grundstücks ist demnach gerade keine (ungeschriebene) Voraussetzung eines Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek.

Zwar hatte die Rechtsprechung bezüglich der alten Rechtslage bis zum 31.12.2017 den allgemeinen Grundsatz entwickelt, dass sich die Werkleistung, für die eine Sicherungshypothek begehrt wird, bereits werterhöhend auf das Grundstück ausgewirkt haben muss und demzufolge Planungsleistungen diese Voraussetzungen nicht erfüllen. Jedoch sah bereits die alte Rechtsprechung Ausnahmen von diesem Grundsatz vor; beispielsweise im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Architektenvertrages. Vereinzelt wurde sogar bereits zur alten Rechtslage vertreten, dass im einstweiligen Verfügungsverfahren zur Eintragung einer Sicherungshypothek, jedenfalls in Bezug auf Architektenleistungen, kein Beginn der Bauarbeiten notwendig sei.

Die Auffassung, dass ein solcher Baubeginn notwendig sei, beruht nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamburg auf einer durch die Oberlandesgerichte missverstandenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1968 und sei spätestens

mit Inkrafttreten des Bauvertragsrechtsreformgesetzes im Jahr 2018 nicht länger haltbar.

Der gesetzgeberische Wille, den Sicherungsanspruch nicht von der Leistung eines Dritten abhängig zu machen, zeigt sich in der Schaffung der einschränkungsfreien Verweisungsnorm des § 650q BGB, welche dem Architekten die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch aus § 650e BGB entsprechend gewährt. Angesichts der vor der Bauvertragsrechtsreform vorherrschenden Rechtsprechung hätte ein Hinweis auf eine solche Einschränkung, jedenfalls in der Gesetzesbegründung, nahelegen.

Stattdessen knüpft der Gesetzgeber in § 650e BGB weiterhin an „*einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil*“ an, ohne auf eine Wertsteigerung des Grundstücks Bezug zu nehmen. Die in § 648 BGB a.F. vorhandene Anknüpfung an den „*Unternehmer eines Bauwerks*“ ist im Rahmen der Gesetzesreform sogar entfallen.

Im Ergebnis kann nach der Ansicht des Oberlandesgerichts Hamburg jedenfalls nach dem aktuellen Bauvertragsrecht keine Verkörperung der Architektenleistung in Form eines Bauwerks mehr verlangt werden.

Praxishinweis

Mit dieser richtungsweisenden Entscheidung stellt sich das Oberlandesgericht Hamburg in zutreffender Weise nicht zuletzt auch seiner eigenen Rechtsprechung aus dem Jahr 2009 entgegen, die jedoch noch zum alten Bauvertragsrecht erging.

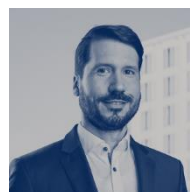
Planern steht es nach dieser Rechtsprechung also frei, ihre Vergütungsansprüche unabhängig von einer etwaigen Wertsteigerung des Grundstücks und einem Baubeginn im Wege der Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch zu sichern. Voraussetzung bleibt aber stets, dass es sich beim Auftraggeber auch tatsächlich um den Grundstückseigentümer handelt. Nur dann

kann eine Sicherungshypothek beantragt werden.

Die Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Hamburg stellt dabei keine Ausnahmeentscheidung dar, sondern wird beispielsweise auch durch das Kammergericht (KG, Urteil vom 14.02.2023 – 21 W 281/22) gestützt. Es gibt jedoch auch gegenteilige Aussagen. So vertritt z.B. das Oberlandesgericht Celle weiterhin, also auch nach aktuellem Bauvertragsrecht, die Auffassung, dass der Planer erst nach Beginn der Bauausführung einen Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek hat (OLG Celle, Urteil vom 06.02.2020 – 14 U 160/19). Es muss daher weiterhin beobachtet werden, wie die obergerichtliche Rechtsprechung in dieser Streitfrage entscheiden wird. Eine Klärung durch den Bundesgerichtshof ist im einstweiligen Rechtsschutz nicht möglich, sodass gegenteilige Ansichten je nach Zuständigkeitsbereich der Oberlandesgerichte möglich bleiben.

Verbunden mit den prozessualen Hürden einer für die Eintragung einer Sicherungshypothek nötigen einstweiligen Verfügung sollten Architekten diese Möglichkeit daher frühzeitig anwaltlich prüfen lassen. Wer sich allein auf außergerichtliche Zahlungsaufforderungen verlässt, riskiert, später leer auszugehen – insbesondere bei finanziellen Schwierigkeiten des Auftraggebers.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Dr. Christian Groeneveld
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1531/-1541
groeneveld@knauthe.com