

Sicherungshypothek bei einem gekündigten Architektenvertrag?

Die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek für Architektenleistungen ist nach der Kündigung des Werkvertrags unabhängig von einer Wertsteigerung des Grundstücks.*)

OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.11.2006 - **22 U 83/06**; BauR 2007, 1601; NJOZ 2007, 4907

BGB § **648**

Problem/Sachverhalt

Der Architekt begehrt im Wege der einstweiligen Verfügung zu seinen Gunsten die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung seines Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek gemäß § **648** BGB für den von ihm abgerechneten und gegenüber dem Bauherrn geltend gemachten Honoraranspruch in Höhe von ca. 50.000 Euro auf Grundlage des vom Bauherrn zwischenzeitlich gekündigten Architektenvertrags. Die einstweilige Verfügung ist antragsgemäß erlassen. Auf Widerspruch des Bauherrn hebt das Landgericht die einstweilige Verfügung auf. Der Architekt legt hiergegen Berufung ein.

Entscheidung

Mit Erfolg! Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist die einstweilige Verfügung aufrechtzuerhalten, da der Architekt gemäß § **648** BGB Anspruch auf Einräumung der begehrten Vormerkung hat. Der **planende und bauleitende Architekt** ist **Unternehmer eines Bauwerks** im Sinne des § **648** BGB, da er aufgrund des Architektenvertrags als Werkvertrag an der **Errichtung des Bauwerks mitwirkt**. Aus § **648** Abs. 1 Satz 2 BGB folgt jedoch, dass eine Bauhandwerkersicherungshypothek nur verlangt werden kann, wenn der Architekt durch seine sich im Bauwerk verkörpernde Leistung eine **Wertsteigerung des Grundstücks** herbeiführt. Eine solche Wertsteigerung liegt nicht vor, wenn es zur Bauausführung nicht kommt. Anders ist dies nach Ansicht des OLG jedoch nach **Kündigung des Architektenvertrags**. In diesem Fall beschränkt sich der Anspruch des Architekten nicht mehr auf die der geleisteten Arbeit entsprechende Teilvergütung, sondern erfasst die gesamte vereinbarte Vergütung **unabhängig davon**, ob das **Grundstück eine Wertsteigerung erfährt** oder nicht. Aus diesem Grund besteht nach Kündigung des Architektenvertrags kein Grund mehr, dem Architekten eine Sicherung seines Anspruchs insoweit zu versagen, als seine Leistungen nicht zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben.

Praxishinweis

Das OLG Düsseldorf begründet seine Entscheidung insbesondere mit dem Urteil des BGH vom 30.03.2000 (**IBR 2000, 321**). Das OLG entnimmt diesem Urteil, dass der Anspruch aus § **648** BGB nicht streng an dem vom Architekten geschaffenen Mehrwert des jeweiligen Baugrundstücks orientiert und hierauf beschränkt sei. Allerdings ist der dem Urteil des BGH vom 30.03.2000 zu Grunde liegende Sachverhalt, wonach der Anspruch auf Sicherung einer für mehrere Grundstücke erbrachten Werkleistung nicht auf einen durch die Werkleistung dem einzelnen Grundstück zugeflossenen Mehrwert beschränkt ist, nicht uneingeschränkt übertragbar, da in diesem Fall eine Wertsteigerung jedenfalls bezogen auf sämtliche Grundstücke im Gegensatz zum vorliegenden Fall gegeben ist. Daher bleibt die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, Hamburg

© id Verlag

Links

IBR 2008, 1103 LG Hannover - Bauhandwerkersicherungshypothek für Abschlagsrechnung trotz Schlussrechnungsreife und Kündigung?

IBR 2005, 264 OLG Koblenz - Anspruch des nur planenden Architekten auf Einräumung einer

	Sicherungshypothek?
<u>IBR 2005, 28</u>	OLG Düsseldorf - Auch Planer können 648a BGB-Sicherheit verlangen!
<u>IBR 2004, 139</u>	OLG Düsseldorf - Sicherungshypothek auch für nicht erbrachte Leistungen!
<u>IBR 2001, 665</u>	OLG Celle - Bauhandwerkersicherungshypothek trotz mangelhafter Bauleistung?
<u>IBR 2000, 443</u>	OLG Hamm - Wann sind Planerleistungen durch eine Bauhandwerkersicherungshypothek sicherbar?
<u>IBR 2000, 321</u>	BGH - Deutliche Verbesserung der Sicherung bei der Bauhandwerkersicherungshypothek!
<u>IBR 1998, 521</u>	OLG Jena - Kündigung: In welchem Umfang sind Vergütungsansprüche sicherbar?
<u>IBR 1997, 22</u>	OLG Dresden - Bauhandwerkersicherungshypothek für Planungsleistung des Architekten?