

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 14w24\_09  
**letzte Aktualisierung:** 26.3.2010

**OLG Hamburg**, 18.3.2009 - 14 W 24/09

BGB § 648

## **Anforderungen an die Eintragung einer Bauhandwerkssicherungshypothek durch den Architekten**

Vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten hat der Architekt keinen Anspruch auf Sicherung seiner Honorarforderung durch Eintragung einer Bauhandwerkssicherungshypothek.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Vorinstanz: LG Hamburg, Beschluss vom 13.03.2009 - 313 O 71/09

HANSEATISCHES OBERLANDESGERICHT

Geschäftszeichen: 14 W 24/09

Beschluss

313 O 71/09

In dem Rechtsstreit

K GmbH P

vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. R K H

Antragstellerin und Beschwerdeführerin

Prozessbevollmächtigte/r: Rechtsanwalt S,

gegen

GmbH & Co KG Grundstücksgesellschaft

vertreten durch die Komplementärin die Verwaltung GmbH,

diese vertreten durch die Geschäftsführer H K, T R und Q A von B

Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin

beschließt das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg, 14. Zivilsenat,

am 18.3.2009

durch die Richter ...

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 13.3.2009 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Der Streitwert wird auf 89.298,21 € festgesetzt.

Gründe

Zu Recht und mit zutreffender Begründung, auf die der Senat Bezug nimmt, hat das Landgericht den Erlass einer einstweiligen Verfügung abgelehnt.

1. Der Senat schließt sich der ganz herrschenden Meinung an, dass der Architekt erst dann Anspruch auf eine Sicherung seiner Honorarforderung hat, wenn er mit den Bauarbeiten begonnen hat. § 648 BGB knüpft den Sicherungsanspruch nicht einschränkungslos an den wertsteigernden Effekt eines Werkes (vgl. BGHZ 144, 138 ff) oder an die bloße Grundstücksbezogenheit des Werkes. Stellte man auf das zuletzt genannte Merkmal ab, führte dies zu einer uferlosen Ausweitung des erleichterten Zugriffs nach § 648 BGB auf das Grundstück als Sicherungsobjekt. Deshalb ist mit der herrschenden Meinung darauf abzustellen, dass der Vergütungsanspruch erst sicherbar ist, wenn mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen wird. Erst dann verdichtet sich die Beziehung zwischen der zu erbringenden Werkleistung und dem Grundstück derart, dass die voraussetzungslose Gewährung eines Anspruchs auf Sicherung an dem Grundstück gerechtfertigt ist. Weshalb dies für das Architektenhonorar nicht gelten soll, leuchtet nicht ein.

Planungen des Architekten bereiten die an dem Grundstück selbst zu erbringenden körperlichen Bauleistungen nur vor.

Auch der Bauhandwerker, der seine zu erbringende Leistung vorbereitet, hat keinen Anspruch auf Sicherung nach § 648 BGB. Ob sich die Vorbereitungshandlung wertsteigernd oder wertneutral auf das Grundstück auswirkt, kann nach dem oben Gesagten nicht entscheidend sein.

2. Dass im vorliegenden Fall mit den Bauarbeiten begonnen worden ist, hat die Antragstellerin nicht schlüssig vorgetragen und glaubhaft gemacht.

Zunächst einmal müsste dargelegt werden, dass nunmehr genau die Maßnahme durchgeführt wird, die die Antragstellerin geplant hat. Daran fehlt es.

Zum anderen aber bleibt unklar, ob die von der Antragstellerin behaupteten Arbeiten an den Grundstücken noch bloße vorbereitende Maßnahmen oder bereits begonnene Baumaßnahmen darstellen. Der Abbruch eines Gebäudes, seine Vorbereitung dazu oder seine Einrüstung zählen ebenso zu den Vorbereitungshandlungen wie das Säubern des Grundstücks von Müll und Gerümpel etc., vgl. Werner/Pastor, Der Bauprozess, 12. Aufl., Rdnr. 238 m. w. N..

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.