



WISSEN,
DAS ANKOMMT.

Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostr. 18

86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com

www.forum-verlag.com

5.2 Die Bauhandwerkersicherungs- hypothek

Voraussetzungen

Gem. § 648 BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks oder eines Teils davon vom Besteller (Bauherrn) die Einräumung einer sog. Sicherungshypothek auf dem Baugrundstück verlangen.

„§ 648 BGB Sicherungshypothek des Bauunternehmers⁽¹⁾ Der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teils eines Bauwerks kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.“

Bauwerksleistung

Es muss sich um Arbeiten handeln, die die **Herstellung eines Bauwerks oder eines Teils davon unmittelbar zum Gegenstand** haben. Unter einer Bauwerksleistung i. S. d. § 648 BGB versteht man die Errichtung, Ergänzung oder Veränderung eines Bauwerks bzw. eines Teils desselben oder sonstige Bauleistungen, die für den **Bestand des Bauwerks wesentlich** sind.¹ Die Werkleistung muss schon in irgendeiner Weise auf dem Grundstück in Erscheinung getreten sein und zu einer Werkerhöhung geführt haben.²

*Errichtung, Ergänzung
oder Veränderung
eines Bauwerks*

¹ Vgl. *Ingenstau/Korbion*, Kommentar zur VOB Teile A und B, 18. Aufl. 2013, Anhang I, Rdnr. 3.

² OLG Düsseldorf, NJW 1972, 1896; BauR 1972, 254.

BEISPIEL**Beispiele aus der Rechtsprechung für Bauleistungen sind:**

- Einbau einer Klimaanlage¹
- Anbringung einer Leuchtreklame²
- Aufstellung einer Förderanlage für die Automobilproduktion³
- Einbau einer softwaregestützten Steuerungsanlage in eine Futtermühle⁴
- Müllumschlagstation⁵

Nach herrschender Meinung stellen auch **vorbereitende** Arbeiten Bauwerksarbeiten dar – demnach sind auch Erdarbeiten Bauwerksleistungen:

„Die Ausschachtung der Baugrube gehört zu Arbeiten ‚bei Bauwerken‘...“⁶

*Logistische Begleit-
arbeiten*

Rein **logistische Begleitarbeiten** gehören **nicht** zur Bauwerksleistung, wie z. B.:

- Abtrag von Mutterboden⁷
- Abbrucharbeiten, die nicht im konkreten Zusammenhang mit einer Bauerrichtung stehen⁸

¹ OLG Hamm, OLGR 1995, S. 148.

² OLG Hamm, NJW-RR 1995, S. 213.

³ BGH, NJW 1999, S. 2434.

⁴ BGH, NZBau 2003, S. 732.

⁵ BGH, NZBau 2002, S. 387.

⁶ BGH, BauR 1977, S. 203.

⁷ OLG Hamm, BauR 200, S. 900, 901.

⁸ OLG Bremen, BauR 1995, S. 862, 863.

- Säuberung des Grundstücks von Müll¹

Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob § 648 BGB auch bei Gerüstarbeiten Anwendung findet. Das OLG Zweibrücken² meint hierzu, es fehle bei der Aufstellung von Gerüsten an einer sicherungsfähigen Wert-
erhöhung:

Gerüstarbeiten

„Ein Baugerüst ist weder selbst Bauwerk noch Teil eines solchen. Der Begriff des ‚Bauwerks‘ im Sinne der genannten Vorschrift geht weiter als der des Gebäudes, setzt aber eine unmittelbar grundstücksbezogene Leistung voraus; unter einem Bauwerk in diesem Sinne wird von der Rechtsprechung eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache verstanden. Darunter fällt ein Gerüst, das lediglich zur Herstellung einer Sache benutzt, aber nicht in sie integriert und später wieder entfernt wird, selbst dann nicht, wenn es zur Errichtung eines Gebäudes gebraucht wird; ‚Bauwerk‘ ist in diesem Fall das Gebäude.“

Für den Fall, dass die Abbrucharbeiten im Zusammenhang mit weiteren für die Bauwerkserrichtung notwendigen Arbeiten erbracht werden, hat das OLG München³ die Sicherungsfähigkeit des Vergütungs-
anspruchs für Gerüstarbeiten jedoch bejaht:

*Abbrucharbeiten im
Zusammenhang mit
Mauerwerksvernade-
lung der Nachbarkom-
munwände*

„Auch Abbrucharbeiten können gemäß § 648 BGB sicherungsfähig sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Abbrucharbeiten im Zusammenhang mit weiteren für die Bauerrichtung notwendigen Arbeiten erbracht werden (hier u. a. Aushub und Mauerwerksvernadelung der Nachbarkommunwände).“

Grundsätzlich nicht von § 648 BGB erfasst sind Ver-
gütungsforderungen für die Lieferung von Sachen, die
noch nicht eingebaut sind, womit Baustofflieferanten

Lieferung von Sachen

¹ OLG Hamburg, BauR 2009, S. 1452.

² BauR 1981, S. 294, ebenso im Ergebnis OLG Hamburg, IBR 1994, 231.

³ BauR 2004, 1992 f.

keine Sicherheit verlangen können. Nachdem der BGH¹ entschieden hat, dass solche Verträge als **Werklieferungsverträge** i. S. v. § 651 BGB anzusehen sind, scheidet schon aus diesem Grund die Anwendung des § 648 BGB aus.

Ebenfalls keine Bauleistung ist der Einbau einer Einbauküche aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen.²

Beginn der Sicherbarkeit

Nach herrschender Meinung kommt ein Anspruch auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek erst dann in Betracht, wenn auch tatsächlich mit den Bauarbeiten begonnen worden ist. Wann dies tatsächlich vorliegt, ist im Einzelfall umstritten. So liegt bei nur vorbereitenden Maßnahmen kein Beginn der Bauarbeiten vor.

Unternehmer eines Bauwerks

Anspruchsberechtigte

Unternehmer und damit Anspruchsberechtigter i. S. v. § 648 BGB ist jeder, der die Herstellung eines Bauwerks oder eines Teils davon übernommen hat.³ Voraussetzung ist jedoch, dass dieser in einer **unmittelbaren** vertraglichen Beziehung zum Besteller steht. Ob der Unternehmer die Bauleistungen selbst oder durch einen Subunternehmer erbringt, ist für die Anwendung von § 648 BGB irrelevant. Anspruch auf Einräumung

¹ BauR 2009, 1581, 1582.

² OLG Frankfurt, OLGR 1992, S. 117.

³ Vgl. *Ingenstau/Korbion*, Kommentar zur VOB Teile A und B, 18. Aufl. 2013, Anhang 1, Rdnr. 12.

einer Bauhandwerkersicherungshypothek hat damit auch der sog. Generalübernehmer, nicht jedoch der Subunternehmer – letzterer weder gegen den Generalübernehmer (dieser ist nicht Eigentümer des Grundstücks) noch gegen den Besteller (hier besteht keine vertragliche Beziehung).

Weiter kommt es auf die Rechtsform des Unternehmers nicht an. So unterfallen auch die sog. Arbeitsgemeinschaften – gleichgültig in welcher Rechtsform diese gebildet werden – dem Unternehmerbegriff von § 648 BGB.

Arbeitsgemeinschaften

Bauträger/Baubetreuer

Grundsätzlich übernimmt der Bauträger (Baubetreuer im weiteren Sinne) im Verhältnis zum Erwerber die Verpflichtung, ein Bauwerk zu errichten. In der Praxis läuft die grundsätzliche Möglichkeit des Bauträgers, die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek zu erwirken, jedoch ins Leere, da der Erwerber i. d. R. erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung Eigentümer des Grundstücks wird. Vorher wird der Anspruch des Erwerbers auf den Eigentumserwerb nur durch eine sog. **Vormerkung** gesichert, womit aber noch kein Eigentumserwerb verbunden ist. Die Eintragung einer Bauhandwerkersicherung kommt daher allenfalls in Betracht, wenn der Bauträger nach Eigentumsumschreibung noch weitere werterhöhende Bauleistungen erbringt.

Anspruch des Erwerbers auf Eigentumserwerb nur durch Vormerkung gesichert

Im Verhältnis Bauunternehmer – Bauträger können Vergütungsansprüche jedoch abgesichert werden. Dies ist v. a. dann ein beliebtes Druckmittel, wenn das Bauwerk bzw. die Eigentumswohnungen noch nicht verkauft sind. In diesem Fall kann der Bauträger das Eigentum

Bauträger



WISSEN,
DAS ANKOMMT.

Bestellmöglichkeiten

DR. DANIEL JUNK



Abrechnung und Vergütung von Bauleistungen

Rechtliche Grundlagen, aktuelle Praxisweise, wichtige Urteile



Abrechnung und Vergütung von Bauleistungen

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

☎ **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: service@forum-verlag.com**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5872>**