SICHERUNGSRECHTE

Muss der Grundstückserwerber eine Bauhandwerkersicherungshypothek bestellen?

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 174419

Der Unternehmer wird durch § 648 Abs. 1 S. 1 BGB grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung erbringen muss. Dem Unternehmer kann daher nur in Ausnahmefällen gegen einen Dritten, der das Grundstück von dem Besteller erwirbt, ein Anspruch auf Bewilligung der Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek zustehen (BGH 18.12.14, VII ZR 139/13, Abruf-Nr. 174419).

Sachverhalt

Eigentümerwechsel

Die Beklagte zu 2, deren alleiniger Geschäftsführer und zugleich Vorstand des alleinigen Gesellschafters der Beklagte zu 1 ist, beauftragte die Klägerin 2008 und 2009 mit Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsarbeiten für Eigentumswohnungen, die zu diesem Zeitpunkt in ihrem Eigentum standen. Die Klägerin erbrachte abgegrenzte Teilleistungen des Gesamtauftrags. Es standen aber noch drei Rechnungen der Klägerin mit etwa 25.500 EUR offen. In der Folge veräußerte die Beklagte zu 2 die Wohnungen an den Beklagten zu 1.

Grundsatz: Personenidentität zwischen Besteller und Eigentümer

Wegen der o.g. Werklohnforderung hat die Klägerin gegen den Beklagen zu 1 mittels einstweiliger Verfügung die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek hinsichtlich der Wohnungen erwirkt. Mittels Klage begehrt sie vom Beklagten zu 1, dass er die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek wegen dieser Werklohnforderung bewilligt. Sie begehrt von der Beklagten zu 2 Zahlung des Werklohns. LG und OLG haben dem entsprochen. Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten zu 1. Der BGH hält anders als LG und OLG daran fest, dass Personenidentität zwischen Besteller und Eigentümer für die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek gegeben sein muss.

Entscheidungsgründe/Praxishinweis

Die Bauhandwerkersicherungshypothek scheidet als Sicherung aus, wenn der Eigentümer einen Generalunternehmer als Besteller der Bauleistung zwischengeschaltet hat. Hier bedarf es anderer Sicherungsinstrumente.

Gemäß § 648 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks oder eines Bauwerkteils für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen.

Weitere Hürde für die Sicherung

MERKE | Die Bauhandwerkersicherungshypothek kann einerseits nur an bereiter Stelle und andererseits erst nach einem Wertzuwachs für das Grundstück eingetragen werden. In der Regel wird sie deshalb zu den Grundpfandrechten der Kreditinstitute nachrangig sein, sodass ein hohes Ausfallrisiko besteht.

Der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek richtet sich also gegen den Besteller der Werkleistung und setzt voraus, dass dieser zugleich Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Werkleistung erbracht werden soll. Diese Voraussetzungen lagen hier nicht vor.

Der BGH sieht zwar die Möglichkeit, den Grundsatz der Personenidentität zu durchbrechen. Die Voraussetzungen dafür seien aber nicht gegeben. Der Beklagte zu 1 braucht sich auch nicht so behandeln zu lassen, als wäre er Besteller der Werkleistungen. Der BGH hat anerkannt, dass der Grundsatz der Personenidentität lediglich bei einer Fallgestaltung durchbrochen werden darf: Der Besteller darf bei Auftragserteilung nicht zugleich der Eigentümer des von der Werkleistung betroffenen Grundstücks gewesen sein. Dann kann nach § 242 BGB eine Durchgriffshaftung angezeigt sein. Diese Voraussetzung lagen hier nicht vor. Es war ursprünglich Personenidentität gegeben.

Hier keine Durchbrechung des Grundsatzes

MERKE | Der Unternehmer muss also frühzeitig eine Bauhandwerkersicherungshypothek eintragen lassen, d.h. auch schon nach Teilleistungen, oder vertraglich vereinbaren, dass bei einem Eigentumswechsel eine andere Sicherheit gestellt wird, etwa eine Bankbürgschaft. Auch kann – schon mit Abschluss des Vertrags – eine Bauhandwerkersicherheit nach § 648a BGB verlangt werden.

So können sich Unternehmer absichern

Der Unternehmer wird durch § 648 Abs. 1 S. 1 BGB also nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung erbringt. Daran kann der Besteller aus unterschiedlichen Gründen ein berechtigtes Interesse haben, insbesondere wenn die Veräußerung des Grundstücks der Verwertung der von ihm im Hinblick auf das Grundstück getätigten Investitionen dient. Der BGH hat der Bestellerin dieses berechtigte Interesse an der Veräußerung des Grundstücks auch nicht von vornherein abgesprochen, weil die Bestellerin das Grundstück mittels Insichgeschäft an ihren alleinigen Geschäftsführer veräußert, der zugleich alleiniger Vorstand des einzigen Gesellschafters ist.

MERKE | Hierin liegt eine besondere Gefahr für den Bauunternehmer. Darüber muss der beratende Rechtsanwalt aufklären. Er muss versuchen, dem durch weitere Sicherungsinstrumente Rechnung zu tragen. Der BGH sieht hier erst bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 826 BGB die Grenze, d.h. wenn das nachweisbare (!) Ziel des Bestellers dahin geht, den Bauunternehmer in sittenwidriger Weise vorsätzlich zu schädigen. Dieser Nachweis wird selten zu führen sein.

Hier ist der Anwalt gefordert

Der BGH sieht noch eine Möglichkeit, den Erwerber in die Pflicht zu nehmen: Ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 BGB kann nach § 311 Abs. 3 BGB auch zu Personen entstehen, die nicht Vertragspartei werden sollen. Ein solches Schuldverhältnis entsteht vor allem, wenn der Dritte besonderes Vertrauen für sich beansprucht und dadurch Verhandlungen oder Vertragsschluss erheblich beeinflusst. Insoweit ist zu klären, ob der Erwerber – wie hier – schon im Zusammenhang mit der Bestellung in Erscheinung getreten ist und dabei ein besonderes Vertrauen hergestellt wurde. Hier fehlte es dazu an Feststellungen, sodass der BGH die Sache aufgehoben und zurückverwiesen hat.

BGH zeigt Ausweg für Unternehmer

Ausnahmsweise kann ein Vertreter aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen persönlich haften, wenn er entweder dem Vertragsgegenstand besonders nahe steht und bei wirtschaftlicher Betrachtung gleichsam in eigener Sache handelt oder wenn er gegenüber dem Verhandlungspartner ein besonderes persönliches Vertrauen beansprucht und dadurch die Vertragsverhandlungen

beeinflusst hat (st. Rspr., BGH NJW 90, 1907; 71, 1309; Lapp in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 7. Aufl., § 311 BGB, Rn. 80). Das kann gegeben sein, wenn eine persönliche Gewähr für die Seriosität und die Erfüllung des Geschäfts vermittelt wird, die auch für den Vertragspartner wichtig ist. Ein eigenes Interesse kann angenommen werden, wenn schon bei der Bestellung deutlich wird, dass der Dritte letztlich der wirtschaftliche Nutznießer sein wird.

MERKE | Das lag hier nahe, auch wenn die beschränkte Haftung der GmbH und ihres Geschäftsführers nicht unterlaufen werden darf, wenn er alleiniger Gesellschafter ist. Kommt es aber im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsschluss über Bauleistungen zur Übertragung des Grundbesitzes und füllte das Bauprojekt den wesentlichen Gesellschaftszweck der GmbH aus, kann die Durchbrechung der Haftungsbeschränkung über § 311 Abs. 3 BGB angezeigt sein.

PROZESSWIRTSCHAFTLICHKEIT

Vorsicht bei der Anspruchsbeschränkung

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 176173

Ein zur Unanwendbarkeit des § 204 Abs. 2 S. 2 BGB führender triftiger Grund liegt jedenfalls nicht vor, wenn der Gläubiger nach einer Bezifferung seiner Schadenersatzansprüche im Mahnverfahren zur Reduzierung seines Prozessrisikos diese Ansprüche im Streitverfahren nicht in voller Höhe geltend macht, um das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens abzuwarten (BGH 26.3.15, VII ZR 347/12, Abruf-Nr. 176173).

Sachverhalt

Ist die Forderung in Höhe von 11.000 EUR verjährt?

Die Klägerin verlangt vom Beklagten Schadenersatz in Höhe von zuletzt noch 19.000 EUR wegen Mängeln der Bauleistung nach Kündigung des Bauvertrags aufgrund wiederholter Unstimmigkeiten. Zunächst hatte die Klägerin einen Mahnbescheid über rund 97.000 EUR beantragt, jedoch nach dem Widerspruch nur 42.000 EUR in das streitige Verfahren übergeleitet, wovon rund 8.000 EUR auf die jetzt noch streitigen Mängel entfielen. Nach dem Ergebnis der gerichtlichen Begutachtung – allerdings nach Ablauf der ursprünglichen Verjährungsfrist – wurde der Anspruch von 8.000 EUR für die Mängel (wieder) auf 19.000 EUR erhöht, d.h. im Umfang des ursprünglichen Mahnbescheidsantrags. Wegen der Erhöhung erhebt der Beklagte die Einrede der Verjährung.

Entscheidungsgründe/Praxishinweis

BGH setzt prozesstaktischen Möglichkeiten Grenzen

Der BGH hält den Anspruch entgegen den Vorinstanzen für verjährt. Das begrenzt prozesstaktisches und vor allem -wirtschaftliches Verhalten.

Auszugehen war hier von § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB (Verjährung nach fünf Jahren). Die Verjährungsfrist begann damit, dass die Klägerin die Bauleistung 2004 ablehnte, und endete 2009, sodass sie durch den Mahnbescheidsantrag 2007 nach § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB gehemmt werden konnte. Allerdings endete die Hemmung im Hinblick auf die nicht aus dem Mahnverfahren in 2008 überführten Ansprüche in das streitige Verfahren in 2009 gemäß § 204 Abs. 2 BGB. Die erst 2011 eingegangene Klageerweiterung konnte die Verjährung also nicht mehr hemmen.