BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 139/13

Verkündet am:
18. Dezember 2014
Anderer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 648 Abs. 1 Satz 1

Der Unternehmer wird durch § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung zu erbringen hat. 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, Urteil vom 18. Dezember 2014 - VII ZR 139/13 - OLG Köln
LG Köln

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2014 durch die Richter Dr. Eick, Dr. Kartzke und Prof. Dr. Jurgeleit, die Richterin Graßnack und den Richter Dr. Feilcke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 1 wird der Beschluss des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 30. April 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Beklagten zu 1 gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 6. Juni 2012 zurückgewiesen worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte zu 2 beauftragte die Klägerin am 23. Dezember 2008 und am 22. Oktober 2009 mit Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsarbeiten im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß am Bauvorhaben S.-gasse in K. , mit der Lieferung und Montage eines Pelletkessels, mit der Veränderung von Küchenanschlüssen und mit der Beseitigung einer Störung am Pelletkessel. Die Beklagte zu 2 war im Zeitpunkt der Auftragserteilung Eigentümerin der Eigen-

tumswohnungen, an denen die Bauleistungen auszuführen waren. Der Beklagte zu 1 ist der alleinige Geschäftsführer der Beklagten zu 2 und alleiniger Vorstand des Vereins, der einziger Gesellschafter der Beklagten zu 2 ist.

2 Die Klägerin erbrachte einen Teil der beauftragten Leistungen und stellte ihre Arbeiten am 11. Dezember 2009 ein. Die am 18. Dezember 2009 gestellte Rechnung über die Lieferung und Montage des Pelletkessels wurde von der Beklagten zu 2 beglichen. Mit zwei weiteren Rechnungen vom 19. Dezember 2009 rechnete die Klägerin weitere Bauleistungen im Umfang von 19.464,51 € und 5.449,40 € ab. Mit Rechnung vom 13. Februar 2010 stellte sie der Beklagten zu 2 die Leistungen bezüglich der Veränderung der Küchenanschlüsse mit 277,98 € und mit Rechnung vom 28. Mai 2010 die Beseitigung einer Störung des Pelletkessels mit 222,71 € in Rechnung. Weitere Zahlungen der Beklagten zu 2 erfolgten nicht. Mit notariell beurkundeten Verträgen vom 12. Februar 2010 und vom 6. April 2010 veräußerte die Beklagte zu 2 die Eigentumswohnungen an den Beklagten zu 1 gegen Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 349.000 €, zu dessen Erfüllung der Beklagte zu 1 Darlehensverbindlichkeiten der Beklagten zu 2 in dieser Höhe übernahm, die zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommen worden waren. Der Beklagte zu 1 wurde am 17. Mai 2010 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

3 Wegen der Werklohnforderung in Höhe von 25.414,60 € hat die Klägerin gegen den Beklagen zu 1 im Wege der einstweiligen Verfügung zunächst die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek hinsichtlich beider Wohnungen erwirkt. Mit der Klage macht sie gegen den Beklagten zu 1 ihren Anspruch auf Bewilligung der Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek wegen dieser Werklohnforderung geltend. Die Beklagte zu 2 nimmt sie auf Zahlung des Werklohns in Anspruch.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

4 Das Landgericht hat die Beklagten mit Ausnahme der geforderten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten antragsgemäß verurteilt. Die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Beklagte zu 1 mit der vom Senat zugelassenen Revision, mit der er die Abweisung der gegen ihn gerichteten Klage erreichen will.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision des Beklagten zu 1 führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, soweit dieses die Berufung des Beklagten zu 1 gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen hat.

I.

6 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Voraussetzungen des § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB für einen Anspruch der Klägerin auf Bewilligung der Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek lägen gegenüber dem Beklagten zu 1 vor. Der Bewilligung der Eintragung der Sicherungshypothek stehe nicht entgegen, dass der Beklagte zu 1 als Erwerber der Wohneinheiten nicht selbst Besteller der hieran erbrachten Werkleistungen gewesen sei. Der Beklagte zu 1 müsse sich als nunmehriger Eigentümer der bei Auftragserteilung noch im Eigentum der Beklagten zu 2 befindlichen Wohneinheiten in Durchbrechung der im Rahmen des § 648 BGB grundsätzlich erforderlichen Perso-

nenidentität zwischen Besteller und Eigentümer so behandeln lassen, als sei er selbst Besteller der Werkleistungen gewesen. Die von ihm getroffenen Entscheidungen hätten maßgeblich seinem eigenen wirtschaftlichen Interesse gedient. Er habe die Bestellerin auch rechtlich und wirtschaftlich beherrscht. Der von ihm gezahlte Kaufpreis sei zudem untersetzt gewesen.

II.

7 Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

8 1. Ein Anspruch der Klägerin auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht bejaht werden.

9 a) Die Voraussetzungen, unter denen ein Unternehmer nach § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB die Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek verlangen kann, liegen im Verhältnis zum Beklagten zu 1 nicht vor. Gemäß § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek richtet sich grundsätzlich gegen den Besteller der Werkleistung und setzt voraus, dass dieser zugleich Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Werkleistung erbracht werden soll. Der Beklagte zu 1 war weder Besteller der von der Klägerin ausgeführten Werkleistungen noch war er im Zeitpunkt der Beauftragung der Werkleistungen Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Bauleistungen nach dem Vertrag zu erbringen waren.

10 b) Der Beklagte zu 1 braucht sich auch nicht so behandeln zu lassen, als wäre er Besteller der Werkleistungen der Klägerin. Die Voraussetzungen, unter denen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Durchbrechung des Grundsatzes der Personenidentität von Besteller und Eigentümer in Betracht kommt (vgl. BGH, Urteil vom 22. Oktober 1987 - VII ZR 12/87, BGHZ 102, 95, 102 ff.), liegen nicht vor. Der Bundesgerichtshof hat eine Durchbrechung dieses Grundsatzes lediglich bei einer Fallgestaltung anerkannt, in der der Besteller bei Auftragserteilung nicht zugleich der Eigentümer des von der Werkleistung betroffenen Grundstücks war. Ein solcher Fall steht nicht in Rede. Die nach § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich zu fordernde Personenidentität zwischen Besteller und Grundstückseigentümer war zunächst gegeben. Die Beklagte zu 2, die den Auftrag an die Klägerin erteilt hatte, war ursprünglich Eigentümerin des Grundstücks, auf dem die Werkleistungen ausgeführt werden sollten. Der Klägerin stand daher ursprünglich gegen diese gemäß § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek für ihre Forderungen aus dem Bauvertrag zu.

11 Der Unternehmer wird durch § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung zu erbringen hat. 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. Ein berechtigtes Interesse an der Veräußerung des Grundstücks kann auch dann nicht von vornherein verneint werden, wenn die als GmbH verfasste Bestellerin das Grundstück im Wege eines Insichgeschäfts an ihren alleinigen Geschäftsführer veräußert, der zugleich der alleinige Vorstand des einzigen Gesellschafters ist.

12 c) Der Senat braucht nicht abschließend zu entscheiden, ob und in welchen Fällen der Unternehmer ausnahmsweise den Erwerber des Grundstücks, auf dem die Bauleistungen ausgeführt worden sind, wegen seiner Forderung aus dem Vertrag mit dem Besteller auf Einräumung einer Sicherungshypothek in Anspruch nehmen kann. Ein solcher Ausnahmefall kann beispielsweise zu bejahen sein, wenn im Verhältnis zum Erwerber die Voraussetzungen des § 826 BGB vorliegen, etwa wenn dieser das Grundstück in dolosem Zusammenwirken mit dem Besteller oder in Kenntnis einer Gläubigerbenachteiligungsabsicht des Bestellers erwirbt. In Betracht kommt möglicherweise auch eine Inanspruchnahme des Beklagten zu 1 als Geschäftsführer der Beklagten zu 2 nach § 311 Abs. 3 BGB. Das Berufungsgericht hat - von seinem rechtlichen Ausgangspunkt folgerichtig - bislang keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Voraussetzungen eines Ausnahmefalles im vorliegenden Fall gegeben sind.

13 2. Der Senat kann in der Sache daher nicht selbst gemäß § 563 Abs. 3 ZPO entscheiden. Der angefochtene Beschluss ist vielmehr aufzuheben und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, soweit das Berufungsgericht zum Nachteil des Beklagten zu 1 entschieden hat. Den Parteien ist

gemäß § 139 Abs. 2 ZPO Gelegenheit zu geben, zu diesem vom Berufungsgericht nicht für erheblich gehaltenen rechtlichen Gesichtspunkt, ob ein Ausnahmefall vorliegt, der die Inanspruchnahme des Beklagten zu 1 als Erwerber auf Einräumung einer Sicherungshypothek rechtfertigt, noch ergänzend vorzutragen.

Eick Kartzke Jurgeleit

Graßnack Feilcke

Vorinstanzen:
LG Köln, Entscheidung vom 06.06.2012 - 4 O 22/12 -
OLG Köln, Entscheidung vom 30.04.2013 - 11 U 126/12 -