

## Keine Sicherungshypothek an bestellerfremdem Grundstück?

Für den Unternehmer, der mit einer Privatperson verhandelt hatte und dem bei Vertragsunterzeichnung eine GmbH als Besteller präsentiert wird, ist auch nicht ausnahmsweise eine Sicherungshypothek einzutragen, weil das gegen den Grundsatz der Identität von Besteller und Grundstückseigentümer gemäß § 648 BGB verstieße.

OLG Schleswig, Urteil vom 23.12.1999 - 7 U 99/99; BauR 2000, 1377; OLGR 2000, 158

BGB §§ 242, 648; IBR 2000, 379

### Problem/Sachverhalt

Ein Unternehmer verhandelt mit einer ihm gut bekannten Privatperson in der zutreffenden Annahme, diese sei Eigentümer des Baugrundstückes, über die Auftragsvergabe für ein größeres Bauvorhaben. Obwohl bei Vertragsunterzeichnung der Unternehmer erfährt, dass Auftraggeber eine GmbH sein soll, unterschreibt er den Vertrag in der Vorstellung, dass derjenige, der Auftraggeber ist, wohl auch Grundstückseigentümer sei. Er möchte seine Werklohnforderung durch Vormerkung auf eine Bauhandwerkersicherungshypothek im Wege der einstweiligen Verfügung durch Berufung sichern. Das Landgericht verwehrt ihm in erster Instanz dieses Begehren. Nach seiner Ansicht fehlt es an der erforderlichen Identität - und dies, obgleich der Grundstückseigentümer in der GmbH und bei den Vertragsverhandlungen die beherrschende Position inne hatte und die tatsächlichen Vorteile aus der Werkleistung zieht. Gegen die LG-Entscheidung legte der Unternehmer Berufung ein.

### Entscheidung

Das Oberlandesgericht bestätigt die abblendende Entscheidung, weil sich hier dem Unternehmer aufdrängen musste, dass die GmbH nicht Grundstückseigentümer ist. Die falsche Vorstellung des Unternehmers bei Vertragsunterzeichnung reiche nicht, um einen Ausnahmefall über Treu und Glauben zu begründen: Wer als Vertragspartner den ansehe, der mit ihm die Vertragsgespräche führe, gehe davon aus, dass dieser Grundstückseigentümer sei. Wenn ihm als Vertragspartner dann ein anderer präsentiert werde, zumal eine juristische Person, sei kein schützenswertes Vertrauen gegeben.

### Praxishinweis

Nach einer grundlegenden Entscheidung des BGH (NJW 88, 255 ff.) kann trotz fehlender Identität von Eigentümer und Besteller ausnahmsweise nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gegen denjenigen Eigentümer, der den Besteller wirtschaftlich beherrscht und der erst durch die Werkleistung des Unternehmers das Grundstück in erhöhtem Maße tatsächlich nutzen kann, eine Vormerkung eingetragen werden (zu zwei Beispielfällen für eine wirtschaftliche Identität vgl. KG, IBR 99, 151 - Schulze-Hagen und OLG Dresden, IBR 98, 193 - Maas). Entgegen der Auffassung einzelner Gerichte (z. B. OLG Celle, IBR 96, 506 - Siebert) ist auch nach Einfügung des § 648 a BGB im Verhältnis zwischen Bauunternehmer und Grundstückseigentümer, der nicht Auftraggeber ist, der allgemeine Vertrauensgrundsatz (§ 242 BGB) anwendbar und mangels Absicherung des Unternehmers durch Bürgschaft etc. bei wirtschaftlicher Beherrschung und Leistungsnutzung grundsätzlich die lediglich dingliche Haftung des Eigentümers mit seinem Grundstück eröffnet. Liegt jedoch ein Vertrauenstatbestand nicht vor oder jedenfalls kein schutzwürdiges Vertrauen des Unternehmers, ist eine Vormerkung ausgeschlossen. Aufgrund der hier zumindest offensichtlichen Zweifel bezüglich der Eigentümerstellung der GmbH wäre dem Unternehmer eine Nachfrage und gegebenenfalls auch ein Blick ins Grundbuch zwecks Aufklärung zumutbar gewesen, um dann von der GmbH als seiner Vertragspartnerin eine Sicherung für seine Vorleistungen gemäß § 648 a BGB zu verlangen.

RA Arndt Maas, Leipzig