

## Sicherungshypothek am Grundstück des GmbH-Alleingeschafters ?

Der Zahlungsanspruch aus einem Werkvertrag mit einer Ein-Mann-GmbH wird mangels Identität zwischen Besteller und Grundstückseigentümer nur ausnahmsweise nach Treu und Glauben gemäß § 648 BGB auf dem Grundstück des Alleingeschafters gesichert. Eine solche Ausnahme liegt nicht vor, wenn der Unternehmer bei Vertragsschluss von der fehlenden Identität wusste und sich daher anderweitig hätte sichern können.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.08.2001 - **3 W 39/01**; OLGR 2001, 261

BGB §§ **242**, **648**; IBR 2002, 13

### Problem/Sachverhalt

Ein Grundstückseigentümer gründet als alleiniger Gesellschafter eine GmbH zwecks Planung und Errichtung eines Hotels und späterer Verpachtung durch die GmbH. Ende 1998 schließt er als Vertreter der GmbH mit dem A einen Architektenvertrag. Bei Vertragsschluss weiß A, dass das zu bebauende Grundstück nicht im Eigentum der GmbH, sondern im Eigentum des Alleingeschafters steht. A möchte seine Honorarforderung durch Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek im Wege der einstweiligen Verfügung sichern. Das Landgericht verwehrt ihm in erster Instanz die Absicherung, weshalb A Berufung einlegt.

### Entscheidung

Das OLG bestätigt die ablehnende Entscheidung, weil davon ausgegangen werden müsse, A habe bereits bei Vertragsschluss gewusst, dass die GmbH als Vertragspartnerin nicht Grundstückseigentümerin sei. Jedenfalls müsse sich einem Unternehmer, der mit einer Privatperson verhandelt und dem bei Vertragsschluss eine GmbH als Besteller präsentiert wird, aufdrängen, dass die GmbH nicht Grundstückseigentümerin ist. Dann aber sei kein Ausnahmefall, der eine Durchbrechung des Grundsatzes der Identität von Besteller und Grundstückseigentümer rechtfertigen würde, gegeben (vgl. OLG Schleswig, **IBR 2000, 379** - Maas). A habe es aus eigener Nachlässigkeit versäumt, bei Vertragsschluss durch eine Zusatzvereinbarung mit dem Antragsgegner als Privatperson den erkennbaren Haftungsrisiken vorzubeugen. Auch der Pachtzins komme unmittelbar der verpachtenden GmbH zugute, so dass der Grundstückseigentümer nicht unmittelbarer Nutznießer der Leistungen sei.

### Praxishinweis

Nach einer Grundsatzentscheidung des BGH kann trotz fehlender Identität von Eigentümer und Besteller ausnahmsweise nach Treu und Glauben 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 (KG, **IBR 1999, 151**; OLG Dresden, **IBR 1998, 193**). Es besteht in der Rechtsprechung weitgehend Einigkeit, dass wegen des klaren Gesetzeswortlautes des § 648 BGB nur ausnahmsweise eine Durchbrechung gegenüber dem auch an Treu und Glauben gebundenen Grundstückseigentümer bejaht werden kann, wenn bei rein formal-juristischer Beurteilung ein für den Auftragnehmer untragbares Ergebnis erzielt werden würde. Dies wird vom OLG zutreffend verneint, weil A bei Vertragsschluss auf eine persönliche Bürgschaft oder gesamtschuldnerische Mithaftung des Eigentümers und Alleingeschafters hätte bestehen können und müssen. Ist die fehlende Identität bei Vertragsschluss bekannt oder erkennbar, ist kein Grund gegeben, Versäumnisse bei Vertragsschluss nachträglich zu korrigieren. Denn die Gründung einer GmbH dient in der Regel und mit Billigung der Rechtsordnung gerade auch der Beschränkung der persönlichen Haftung. Wer mit einer GmbH einen Vertrag schließt, muss dieses Haftungsrisiko in Rechnung stellen und sich entsprechend absichern.

RA Arndt Maas, Leipzig