

Die Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 650e BGB

Fassung Januar 2018

Herausgeber:
Bundesvereinigung Bauwirtschaft
Kronenstraße 55-58, 10117 Berlin

©BVB-Januar 2018



Gemäß § 650e BGB kann der Unternehmer eines Bauwerkes oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerkes für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Sofern das Werk erst teilweise fertiggestellt ist, gilt Folgendes: in diesem Fall kann der Unternehmer die Einräumung einer Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung verlangen. Außerdem kann die Sicherungshypothek auch auf die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen erstreckt werden.

Die Bedeutung der Sicherungshypothek als wirksames Sicherungsmittel sollte nicht überschätzt werden, da regelmäßig das Grundstück bereits mit Grundschulden belastet ist, die im Rang der Sicherungshypothek vorgehen. Diese sind daher vorrangig zu bedienen. Hinzu kommt, dass nur das im Eigentum des Bauherren stehende Baugrundstück belastet werden kann. Dennoch kann die Sicherungshypothek in geeigneten Fällen dazu dienen, einer verzögerten Zahlung der Vergütung durch den Besteller entgegen zu wirken. Denn in der Regel wird schon mit der Eintragung einer Vormerkung eine sog. „Sperre“ des Grundbuches ausgelöst. Mit dieser wird es dem Besteller unmöglich gemacht, Nachfinanzierungen mittels weiterer Grundstücksbelastungen vorzunehmen.

Sinnvoll ist eine solche Sicherungshypothek demnach nur dann, wenn sie an erster oder zumindest günstiger Rangstelle eingetragen wird. Nur dann kann sie der Unternehmer als wirkungsvolles Druckmittel zur besseren Durchsetzung seines Werklohnanspruches einsetzen. Denn der Bauherr wird regelmäßig ein besonderes Interesse an einer umgehenden Löschung der Hypothek haben. Die Chancen, dass nach der Eintragung der Hypothek eine einvernehmliche Lösung über die Zahlung der zustehenden Vergütung gegen Löschung der Hypothek zustande kommt, stehen daher nicht schlecht.



Eine Sicherungshypothek gem. § 650e BGB kann eingeräumt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Anspruchsberechtigter ist der Unternehmer eines Bauwerkes.
- Die Forderung stammt aus einem wirksamen Bauvertrag oder Verbraucherbauvertrag.
- Nur das im Eigentum des Bauherren stehende Baugrundstück kann belastet werden (Eigentümer und Besteller müssen identisch sein).
- Nur die Vergütung für bereits ausgeführte Werkleistungen kann gesichert werden.

Eine Sicherungshypothek kann hingegen nicht gefordert werden, wenn mit dem Auftraggeber lediglich ein Werkvertrag über unwesentliche und untergeordnete Werkleistungen abgeschlossen wurde.

Von dem zu sichernden Anspruch abzuziehen sind Einbehalte des Bestellers wegen Mängeln sowie Minderungs- und Schadensersatzansprüche.

§ 650e BGB kann nur durch einzelvertragliche Vereinbarung, nicht aber mittels Allgemeiner Geschäftsbedingungen ausgeschlossen werden.

Sofern der Unternehmer bereits eine Sicherheit gem. § 650f BGB erlangt hat, ist der Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek insoweit ausgeschlossen (§ 650f BGB Abs. 4 BGB).

Gesetzestext § 650e BGB:

§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers

Der Unternehmer 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.