

# Oberlandesgericht Celle

## Urteil

§§ 650e, 650q, 885 BGB; 935 ZPO

- 1. Zur Verkörperung der planerischen Leistungen des Architekten in einem Bauwerk ist es erforderlich, dass mit der Bauausführung (Errichtung des Bauwerks) begonnen wurde.**
- 2. Notwendige Vorbereitungshandlungen für die geplante Bebauung stellen keine Bauausführungen dar.**
- 3. Zu Vorbereitungshandlungen gehört auch die Eintragung von Baulasten, um die Erschließung des Grundstücks öffentlich-rechtlich zu sichern, um eine Baugenehmigung beantragen zu können.**

OLG Celle, Beschluss vom 06.02.2020 Az. : 14 U 160/19

### **Tenor:**

Die Berufung des Verfügungsklägers gegen das am 03.07.2019 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 14. Zivilkammer des Landgerichts Hannover wird zurückgewiesen.

Der Verfügungskläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.976,36 € festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

1

Der Verfügungskläger und Berufungskläger (im Folgenden: Kläger) verlangt von dem Verfügungsbeklagten und Berufungsbeklagten (im Folgenden: Beklagter) die Eintragung einer Vormerkung zur Einräumung einer Sicherungshypothek für die von ihm behauptete Vergütungsforderung.

2

Der Kläger betreibt ein Bauunternehmen. Der Beklagte ist ein eingetragener Verein und Eigentümer des im Antrag genannten Grundstücks. Bei dem Grundstück handelt es sich um das ehemalige Betriebsgrundstück einer Tischlerei. Die Erschließung des Grundstücks war zwar in tatsächlicher Hinsicht vorhanden, allerdings nicht legalisiert, insofern fehlte eine rechtlich gesicherte Verbindung zwischen der öffentlichen Straße und dem streitgegenständlichen Grundstück über das dazwischenliegende Grundstück. Die vorhandene Grenzbebauung war nachbarschaftlich nicht genehmigt.

3

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude des Beklagten wurde bereits vor längerer Zeit durch einen Brand beschädigt, und der Vorstand der Beklagten beabsichtigte im Jahr 2013, das Gebäude zu sanieren und zu erweitern.

4

Zum Zweck der Sanierung und Erweiterung bevollmächtigte der Vorstandsvorsitzende F. bereits im Jahr 2013 den Vorstandssekretär, den Zeugen R., die erforderlichen Verträge abzuschließen (Vollmacht vom 29.01.2013). Der Zeuge R. schloss mit einem Architekten aus B. einen Vertrag namens des Beklagten, der aber nicht realisiert wurde. Ausweislich der Vereinssatzung des Beklagten wird dieser durch den Vorstandsvorsitzenden und ein weiteres Vorstandsmitglied gemeinschaftlich vertreten (Anlage Ast 8).

5

Der Kläger und der Vorstandssekretär des Beklagten, der Zeuge R., schlossen am 10.2.2018 einen Werkvertrag über Bauleistungen. Darin heißt es unter Ziffer

6

1.1

Dem Auftragnehmer wird die Ausführung folgender Arbeiten für das Bauvorhaben „Umbau und Sanierung Vereinshaus, I. ... e.V.; ... L.; ...“ übertragen:

7

Bauleistungen: Umbau und Sanierung des Vereinshauses, schlüsselfertig

8

Bauleistungsbeschreibung: gemäß Bauleistungen aus Leistungsbeschreibung nach DIN 276 vom 2.2.2018

9

1.2

Der Auftragnehmer beschafft die behördlichen und sonstigen erforderlichen Genehmigungen.

10

Die Leistungsbeschreibung vom 02.02.2018 enthält eine Beschreibung und Kostenschätzung für die einzelnen Gewerke. In Bezug auf die vereinbarte Vergütung enthält der Vertrag in Ziffer 4 den folgenden Wortlaut:

11

4.1 Die Vergütung für die in Ziffer 1 bezeichneten Leistungen wird nach Vorliegen der Baugenehmigung Grundlage einer dann zu fertigenden Kostenberechnung vereinbart. Dieses ist darin begründet, dass Auflagen des Bauamtes z.B. für erforderliche Brandschutzmaßnahmen, Schallschutzbauteile sowie auch Ausführungsqualitäten, die zu zusätzlichen Kosten führen, noch nicht bekannt sind. Die erforderlichen Planungsleistungen werden auf Grundlage der HOAI 2013 nach Kostenberechnung auf Basis der ortsüblichen Preise (HOAI § 4 Abs. 2) vergütet.

12

Der Zeuge R. unterschrieb am 09.05.2018 einen Antrag für eine Baugenehmigung und eine Betriebsbeschreibung. Der Kläger erbrachte Planungsleistungen für den Beklagten, erstellte Bauvorlagen und beantragte eine Baugenehmigung, die am 02.05.2019 erteilt wurde (Anlage Ast 4). Der Kläger erwirkte die nachbarschaftliche Zustimmung für die bestehende Grenzbebauung. Ferner stellte er den erforderlichen

Entwässerungsantrag bei der Stadtentwässerung, der genehmigt wurde. Mit Arbeiten am Grundstück selbst wurde nicht begonnen.

13

Mit Rechnung vom 06.05.2019 verlangte der Kläger von dem Beklagten für seine Leistungen einen Betrag in Höhe von 62.929,00 €. Der Vorstandsvorsitzende des Beklagten verweigerte die Zahlung mit der Begründung, es habe keinen Auftrag für die Leistungen des Klägers gegeben.

14

Der Kläger hat behauptet, er habe neben seinen unstreitigen Planungsleistungen die Erschließung des Grundstücks legalisiert und die Eintragungen einer Erschließungs- und Leitungsbaulast veranlasst. Dazu sei er mit Bauleistungsvertrag vom 10.02.2018 (Anlage Ast 1) von dem Beklagten in Vertretung durch den Vorstandssekretär, den Zeugen R., beauftragt worden. Dieser habe ihm zum Zweck der erforderlichen Verhandlungen und Anträge eine Vollmacht seitens des Beklagten ausgestellt (Anlage Ast 2). Der Zeuge R. sei seinerseits vom Vorstandsvorsitzenden des Beklagten, F., bevollmächtigt gewesen, für das Grundstück des Beklagten Verträge mit Fachplanern und Bauunternehmen abzuschließen (Vollmacht vom 29.01.2013). In der Mitgliederversammlung vom 11.01.2018 habe der Vorstandsvorsitzende F. den Zeugen R. erneut unter Zeugen bevollmächtigt, alle für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendigen Verträge abzuschließen. Der Kläger beruft sich auf vier eidesstattliche Versicherungen der Vereinsmitglieder A., T., H. und T. (Anlagenkonvolut Ast 3). Die Vollmacht des Beklagten gegenüber dem Zeugen R. sei zu keinem Zeitpunkt aufgehoben worden. In der Mitgliederversammlung vom 06.05.2018 sei es inhaltlich um Planungsänderungen gegangen (Saal statt Schule, andere Treppe), es sei nicht zum Ausdruck gekommen, dass der Umbau selbst nicht gewünscht sei. Der Vorsitzende F. sei lediglich ungehalten über den fortgeschrittenen Stand der Planungen gewesen. Er habe hierüber vorab informiert werden wollen. Der Zeuge R. sei zwar seit dem 21.04.2018 nicht mehr für den Beklagten tätig, er habe aber erst zum 01.01.2019 gegenüber dem Registergericht und dem Beklagten erklärt, dass er sein Amt niederlege. Die Rechnung vom 05.06.2019 mit Anlagen sei persönlich übergeben worden.

15

Der Kläger hat schriftsätzlich beantragt,

16

im Grundbuch von L. bei dem Amtsgericht Hannover, Blatt ..., Flur ..., Flurstücke ... und ..., Hof- und Gebäudefläche ..., ... L. zu Gunsten des Antragstellers eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek wegen einer Werklohnforderung in Höhe von 62.929,07 € aus Bauleistungsvertrag vom 10.02.2018 sowie wegen eines Kostenpauschquantums in Höhe von 1.184,60 € einzutragen.

17

Der Beklagte hat - ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2019 - keinen ausdrücklichen Antrag gestellt, ist dem Begehren des Klägers aber in der Sache entgegengetreten.

18

Der Beklagte hat behauptet, der Zeuge R. sei nicht bevollmächtigt gewesen, den Kläger zu beauftragen. Der Vorstandsvorsitzende habe von diesem Auftrag nicht gewusst und hätte dem auch nicht zugestimmt. Die im Jahr 2013 ausgestellte Vollmacht habe sich auf ein B. Büro bezogen und sei bereits im November 2014

widerrufen worden. Der Beklagte bezieht sich auf eidesstattliche Versicherungen des Vorstandsvorsitzenden F. und den Zeugen H., S. und D. Am 11.01.2018 - einem islamischen Feiertag - habe es keine Mitgliederversammlung gegeben. Der Vorsitzende F. habe an diesem Tag nicht über das Bauprojekt mit seinem Sekretär R. gesprochen. Der Beklagte reicht vier eidesstattliche Versicherungen der Mitglieder F., J., C., F. ein (Anlagen AG 1-4). In der öffentlichen Versammlung vom 06.05.2018, zu der der Zeuge R. den Kläger mitgebracht hatte, habe der Zeuge F. dem Zeugen R. Vorwürfe gemacht, weil er den Kläger eigenmächtig in die Versammlung mitgebracht habe. Er habe klargestellt, dass nicht die notwendigen finanziellen Mittel für einen Umbau vorhanden seien und dass eine Beauftragung des Klägers nicht in Betracht komme.

19

Das Landgericht hat mit Urteil vom 03.07.2019 den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, es fehle an einer Glaubhaftmachung in Bezug auf eine Einigung über die Bausumme. Es bestehe keine überwiegende Wahrscheinlichkeit für die Annahme, vertragsgemäß seien Architektenleistungen in dem der streitgegenständlichen Rechnung zugrundeliegenden Umfang erbracht worden.

20

Wegen des weiteren erstinstanzlichen Vortrags und der Entscheidungsgründe im Übrigen wird auf das angefochtene Urteil gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

21

Der Kläger wendet sich mit seiner Berufung vom 02.08.2019 gegen das landgerichtliche Urteil, zugestellt am 09.07.2019, und weist erneut auf die eingereichte Vollmacht des Vorsitzenden des Beklagten hin, nach der der Zeuge R. für alle erforderlichen Maßnahmen, die die Sanierung des Vereinsheimes mit sich brachten, bevollmächtigt gewesen sei.

22

Mit Schriftsatz vom 04.11.2019 hat der Beklagte den Vertrag vorsorglich während des Berufungsverfahrens gekündigt.

23

Der Kläger beantragt,

24

unter Abänderung des Urteils des LG Hannovers vom 03.07.2019 für Recht zu erkennen:

25

Im Grundbuch von L. bei dem Amtsgericht Hannover, Blatt ..., Flur ..., Flurstücke ... und ..., Hof- und Gebäudefläche ..., ... L. zu Gunsten des Antragstellers eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek wegen einer Werklohnforderung in Höhe von 62.929,07 € aus Bauleistungsvertrag vom 10.02.2018 sowie wegen eines Kostenpauschquantums in Höhe von 1.184,60 € einzutragen.

26

Der Beklagte beantragt,

27

die Berufung zurückzuweisen.

28

Der Beklagte behauptet, der Zeuge R. sei bei der Unterzeichnung des Bauantrages am 09.05.2018 nicht mehr Vorstandsmitglied des Beklagten gewesen. Der Zeuge habe gegenüber dem Vereinsregister mit Schreiben vom 21.04.2018 erklärt, dass er sein Vorstandsamt niedergelegt habe und aus dem Verein ausgetreten sei. In Bezug auf seine Vertragskündigung vom 04.11.2019 behauptet er, er habe die Kostenschätzung vom 02.02.2018 (Anlage zu ASt 5) nicht erhalten. Diese sei nachträglich erstellt worden. Er meint, daher ein Sonderkündigungsrecht gem. § 650r BGB zu haben.

II.

29

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung des Klägers ist nicht begründet.

30

1. Der Kläger hat keinen Anspruch gem. §§ 650 e, 650 q Abs. 1, 885 Abs. 1 BGB, § 935 ZPO auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek.

31

Gem. § 650 e Satz 1 BGB kann der Unternehmer für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Gem. § 650 e Satz 2 BGB 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, wenn das Werk noch nicht vollendet ist.

32

a) Der sachliche Geltungsbereich ist eröffnet. Der Kläger betreibt ein Bauunternehmen und bietet u.a. auch Architektenleistungen an. Vorliegend rechnet der Kläger allein Planungsleistungen ab, zur Bauausführung ist es nicht gekommen. Nicht nur der Bauunternehmer, auch der planende und ausführende Architekt ist Unternehmer des Bauwerkes und wirkt in der Regel aufgrund eines Werkvertrages gem. § 631 BGB an der Errichtung des Bauwerkes mit. Da auch die Planung und Bauleitung des Architekten der Herstellung des Bauwerkes dienen, kommt es nicht entscheidend darauf an, dass er keine materiellen Bestandteile des Bauwerkes liefert (BGH, Urteil vom 05. Dezember 1968 - VII ZR 127/66 -, Rn. 5, juris).

33

Der zeitliche Geltungsbereich der Norm ist gleichfalls eröffnet. Der streitige Vertrag wurde - wenn überhaupt - nach dem 31.12.2017 abgeschlossen. Unabhängig davon, ob der Kläger überhaupt einen Vertragsschluss zwischen den Parteien beweisen kann, fehlt es aber jedenfalls an einer Wertsteigerung des Grundstücks durch sich im Bauwerk verkörpernde Leistungen des Klägers.

34

b) Als ungeschriebene Voraussetzung tritt gem. § 650 e BGB hinzu, dass ein Unternehmer/Architekt eine Bauhandwerkersicherungshypothek grundsätzlich nur verlangen kann, wenn er durch seine sich im Bauwerk verkörpernde Leistung eine Wertsteigerung des Grundstückes herbeigeführt hat. Die Vorschrift des § 650 e BGB gleicht im Wesentlichen § 648 BGB a.F. Die zu § 648 BGB a.F. entwickelte

Rechtsprechung ist daher auch weiterhin maßgeblich (vgl. Hildebrandt, in: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 3. Aufl. 2018, § 650 e, Rn. 27 und Rn. 44 m.w.N.; Schmitz, in: Kniffka, Bauvertragsrecht, 3. Aufl. 2018, § 650e, Rn. 6; Busche, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 650 e, Rn. 1, 2; Sprau, in: Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, § 650 e, Rn. 1; KG Berlin, Urteil vom 24. Juli 2018 - 7 U 134/17 -, Rn. 14; OLG Düsseldorf, Urteil vom 30. November 2006 - I-22 U 83/06 -, Rn. 50, beide zitiert nach juris).

35

§ 650 e BGB verschafft dem Unternehmer eines Bauwerks ebenso wie zuvor § 648 BGB a.F. ein bevorzugtes und schnell zu verwirklichendes Sicherungsmittel. Das findet seine Rechtfertigung einmal in der Vorleistungspflicht des Unternehmers, zum anderen in dem Mehrwert, den das Grundstück durch seine Leistung erfährt. Dem Unternehmer, der durch den Einbau von beweglichen Sachen in das Grundstück gemäß § 946 BGB einen Eigentumsverlust erleidet und sich durch einen Eigentumsvorbehalt oder ein Besitzpfandrecht nicht absichern kann, soll bereits vor Fälligkeit seiner Werklohnforderung ein Kreditsicherungsmittel in die Hand gegeben werden (st. Rspr. BGH, Urteil vom 30. März 2000 - VII ZR 299/96 -, Rn. 14 m.w.N., juris). Da eine unterschiedliche Behandlung der geistigen Leistung des Architekten im Verhältnis zur körperlichen Tätigkeit der den materiellen Bau errichtenden Personen ungerechtfertigt ist, ist es nur folgerichtig, dem Architekten als "Unternehmer eines Bauwerks" auch den Anspruch aus § 648 BGB a.F. auf Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück zuzugestehen (vgl. BGH, Urteil vom 5. Dezember 1968 - VII ZR 127/66 -, Rn. 7, juris). Dies bedeutet aber, dass auch der Architekt diesen Anspruch erst bei einer mitveranlassten Wertsteigerung geltend machen kann.

36

Das Erfordernis einer Wertsteigerung, die ihre Verkörperung in einem Bauwerk gefunden hat, entfiere auch nicht durch eine Beendigung des Vertragsverhältnisses durch eine Sonderkündigung gem. § 650 r BGB. Zwar kann der Unternehmer gem. § 650 e Satz 2 BGB bei einem noch nicht vollendeten Werk die Einräumung einer Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. Ungeschriebene Voraussetzung ist aber auch in diesem Fall, dass mit den Arbeiten am Bauwerk begonnen wurde und diese zu einer Wertsteigerung geführt haben (anders Schmitz, in: Kniffka, Bauvertragsrecht, 3. Aufl. 2018, § 650 e, Rn. 61, der die Anknüpfung an eine Wertsteigerung - bereits nach altem Recht - verneint). Denn die Schutzbedürftigkeit des Unternehmers steigt nicht durch eine Kündigung des Vertragsverhältnisses. Zudem steht es dem Unternehmer frei, eine Bauhandwerkersicherung gem. § 650 f BGB zu fordern; hier gibt es das Erfordernis der Wertsteigerung nicht (vgl. Sprau, in: Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, § 650 f, Rn. 23 m.w.N.).

37

Eine Wertsteigerung liegt dann vor, wenn mit der Bauausführung begonnen wurde (vgl. OLG Celle, Urteil vom 24. November 1995 - 4 U 218/94 -, Rn. 10; Hanseatisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 18. März 2009 - 14 W 24/09 -, Rn. 2; OLG Koblenz, Beschluss vom 2. März 2005 - 6 W 124/05 -, Rn. 4; OLG Hamm, Urteil vom 20. Oktober 1999 - 12 U 107/99 -, Rn. 3, OLG Düsseldorf, Urteil vom 30. November 2006 - I-22 U 83/06 -, Rn. 50, alle zitiert nach juris; Schmitz, in: Kniffka, Bauvertragsrecht, 3. Aufl. 2018, § 650e, Rn. 4; Busche, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 650 e, Rn. 16, 20 m.w.N.). Denn nur in diesem Fall droht ein Eigentumsverlust des Unternehmers bei gleichzeitiger Wertsteigerung für den Besteller. Erst in dieser Situation verdichtet sich die Beziehung zwischen der zu

erbringenden Werkleistung und dem Grundstück derart, dass die voraussetzungslose Gewährung eines Anspruchs auf Sicherung an dem Grundstück gerechtfertigt ist (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 20. Oktober 1999 - 12 U 107/99 -, Rn. 3 m.w.N., juris). Dies gilt auch für den planenden Architekten, dessen Tätigkeit mit der vorliegenden Tätigkeit des Klägers verglichen werden kann.

38

Für den planenden Architekten bedeuten die vorgenannten Ausführungen, dass die Planung auch im Bauwerk eine Verkörperung findet und somit zumindest mit den Ausschachtungsarbeiten begonnen sein muss (umfassend: Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 16. Aufl. 2018, Rn. 239 m.w.N.; Busche, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 650 e, Rn. 16 m.w.N.). Zwar hat der planende Architekt einen erheblichen Teil seiner Arbeit zu erbringen, bevor mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden kann. Dies rechtfertigt es jedoch nicht, den Architekten besser zu stellen als einen anderen Unternehmer, der ebenfalls erst dann eine Sicherungshypothek verlangen kann, wenn er Arbeiten an dem Grundstück erbracht hat (OLG Dresden, Urteil vom 6. Februar 1996 - 7 W 17/96 -, Rn. 18 m.w.N., juris). Die Werkleistung des Architekten muss in eine so enge Beziehung zum Grundstück getreten sein, dass sich hierdurch dessen Wert vergrößert hat. Solange mit der Errichtung des Bauwerks noch nicht begonnen ist, fehlt es hieran (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 30. November 2006 - I-22 U 83/06 -, Rn. 50, juris). Insbesondere steigt der Wert eines Grundstücks nicht bereits dadurch, dass ein Architekt Pläne für das Grundstück erstellt. Dieser Mehrwert verkörpert sich nicht in dem Grundstück, solange das geplante Bauwerk nicht errichtet ist.

39

Gleiches gilt für eine auf den Plänen gründende Baugenehmigung. Die Planungen des Architekten, die zur Baugenehmigung geführt haben, haben den Architekten zwar gewissermaßen geistig entreichert; diese Entreicherung hat sich aber nicht spiegelgleich als Wertsteigerung auf dem Grundstück niedergeschlagen (OLG Dresden, Urteil vom 6. Februar 1996 - 7 W 17/96 -, Rn. 16, juris). Die Baugenehmigung schafft kein Baurecht als eigenständigen neuen Wert. Sie hebt lediglich das Verbot auf, ohne Baugenehmigung zu bauen (vgl. Burzynska/Mann, in: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, 10. Aufl. 2020, § 70, Rn. 2 ff.). Sie stellt die Erklärung der zuständigen Behörde dar, dass dem beabsichtigten Bau nach dem zur Zeit der Entscheidung geltenden öffentlichen Recht Hindernisse nicht entgegenstehen. Zwar schafft die Baugenehmigung den Vorteil, sofort mit dem genehmigten Bauwerk beginnen zu können. Für Interessenten, deren Vorstellung das genehmigte Bauwerk nicht entspricht, wird ein Erwerb mit der Baugenehmigung indes nicht für einen zusätzlichen Preis in Frage kommen. Für sie ist die Bebaubarkeit des Grundstücks ausschlaggebend, nicht die Tatsache, dass ein bestimmtes Bauvorhaben bereits genehmigt worden ist. Ob das Grundstück bauplanungsrechtlich einem bestimmten Bauvorhaben entspricht, lässt sich aber feststellen, ohne dass es eines Baugenehmigungsverfahrens bedarf (OLG Dresden, Beschluss vom 6. Februar 1996 - 7 W 17/96 -, Rn. 15, juris).

40

Im Übrigen ist die Geltungsdauer einer Baugenehmigung begrenzt, sie erlischt gem. § 71 Satz 1 NBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahmen nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre lang unterbrochen worden ist. Mit dem Ablauf dieser Geltungsdauer verringert sich aber nicht gleichfalls der Grundstückswert. Denn der objektive Grundstückswert bestimmt sich nach seiner Lage, seiner Beschaffenheit, seiner gegenwärtigen Nutzung und Bebauung. Bauland wird nicht dadurch objektiv

wertvoller, weil dafür bereits eine Baugenehmigung existiert (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 20. Oktober 1999 - 12 U 107/99 -, Rn. 6, juris).

41

Gemessen daran haben die Arbeiten des Klägers nicht zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt. Bauarbeiten an dem Grundstück sind noch nicht ausgeführt worden. Die Leistungen des Klägers stellen reine Vorbereitungshandlungen dar und haben noch keine Verkörperung in einem Bauwerk gefunden.

42

Dies gilt auch für die vom Kläger behauptete Legalisierung der tatsächlich bereits vorhandenen Erschließung. Denn eine durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten (vgl. § 4 Abs. 2 NBauO) öffentlich-rechtlich legalisierte Erschließung ist zwar Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Die Baugenehmigung schafft selbst aber keinen neuen Wert, der bereits in so enge Beziehung zum Grundstück getreten ist, dass er sich in einem Bauwerk verkörpert. Dies wäre aber die Voraussetzung für eine Eintragung gem. § 650 e BGB. Überdies ist die vom Kläger behauptete und nicht weiter glaubhaft gemachte öffentlich-rechtliche Legalisierung der bereits vorhandenen Erschließung bestritten.

43

Auch die eingeholten nachbarschaftlichen Genehmigungen für die bestehende Grenzbebauung, stellt keine Werkleistung dar, die bereits eine Verkörperung in einem Bauwerk gefunden hat und so zu einer Werterhöhung des Grundstücks führt. Darüber hinaus gelten die erteilten Genehmigungen grundsätzlich nur für die jeweilige Baumaßnahme (vgl. § 68 Abs. 4 NBauO). Soweit ein anderes Bauprojekt umgesetzt wird, gelten die erteilten Genehmigungen nicht mehr.

44

Ob der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 30. März 2000 (VII ZR 299/96, juris) so zu verstehen ist, dass er auf die in früheren Entscheidungen (vgl. BGH, Urteil vom 10. März 1977 - VII ZR 77/76 -, Rn. 18 ff.; BGH, Urteil vom 03. Mai 1984 - VII ZR 80/82 -, Rn. 28, beide zitiert nach juris) verlangte Wertsteigerung des Grundstücks verzichten möchte (so Schwenker/Rodemann, in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 650 e BGB, Rn. 3; a.A. KG Berlin, Urteil vom 24. Juli 2018 - 7 U 134/17 -, Rn. 12, juris), kann offen bleiben. Denn der Bundesgerichtshof hält jedenfalls an der ungeschriebenen Voraussetzung fest, dass sich die Leistungen des Unternehmers in einem Bauwerk manifestiert haben müssen (ebenso Schwenker/Rodemann, in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 650 e BGB, Rn. 7; vgl. BGH, Urteil vom 10. März 1977 - VII ZR 77/76 -, Rn. 15; BGH, Urteil vom 30. März 2000 - VII ZR 299/96 -, Rn. 10 ff. „Werkerfolg“, „Bauwerk“, beide zitiert nach juris). Das ist hier wie oben ausgeführt nicht der Fall.

45

Nach alledem besteht kein Anspruch auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek gem. § 650 e BGB.

46

2. Da der Kläger keinen Anspruch auf Sicherung seines Hauptanspruchs hat, entfallen auch Ansprüche auf Sicherung der Nebenforderung.

III.

47

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

48

2. Eines Ausspruches zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedurfte es nicht, weil das vorliegende Urteil als zweitinstanzliche Entscheidung im Verfahren der einstweiligen Verfügung keinem Rechtsmittel mehr unterliegt (§ 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO) und ohne besonderen Ausspruch endgültig vollstreckbar ist.

49

3. Die Streitwertfestsetzung erfolgt gemäß §§ 3 ZPO, 48 Abs. 1, 45 Abs. 1 GKG mit 1/3 des Forderungsbetrages in Höhe von: 62.929,07 €, mithin: 20.976,36 € (vgl. Senat, Beschluss vom 05.06.1985 -14 W 11/85 -, juris).