

Bauhandwerkerpfandrecht

FRAGE: Mit meiner Zustimmung hat mein Mieter Umbauten in seiner Mietwohnung vornehmen lassen. Jetzt ist einer der Handwerker an mich gelangt und hat mich aufgefordert, seine vom Mieter unbezahlten Rechnungen zu bezahlen, andernfalls er das Bauhandwerkerpfandrecht geltend mache. Kann ich wirklich für die unbezahlten Rechnungen meines Mieters haftbar gemacht werden?

Das Bauhandwerkerpfandrecht gehört zu den sogenannten gesetzlichen Grundpfandrechten. Mit einem Grundpfandrecht wird eine Forderung auf einem Grundstück sichergestellt. Der Pfandgläubiger erhält bei Verwertung des Grundstückes den auf seinen Titel entfallenden Teil des Verwertungserlöses. Gesetzliche Grundpfandrechte entstehen aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen, sei es aus Bundesrecht, deren wichtigste gesetzliche Pfandrechte das Verkäufer- und eben das Bauhandwerkerpfandrecht sind, sei es aus kantonalem Recht. Bekanntestes gesetzliches Grundpfandrecht im Kanton Bern ist sicher das gesetzliche Grundpfandrecht für Vermögens- oder Grundstückgewinnsteuern. Dieses gesetzliche Pfandrecht dient zum Schutze der Steuerforderungen des Kantons Bern, der Gemeinden und allenfalls der Kirchgemeinden. Entstanden aufgrund der vielen Steuerausfälle im Gefolge der Immobilienkrise zu Beginn der Neunzigerjahre wurde dieses Pfandrecht auf den 1.1.1995 in Kraft gesetzt. Folge dieser Gesetzesänderung war nicht nur der schnellere Bezug der geschuldeten Vermögensgewinnsteuern durch das in diesem Bereich neue Institut der provisorischen Veranlagung aufgrund einer ohne Belege einzureichenden Selbstdeklaration, sondern auch eine Umwälzung der notariellen Praxis. Mit der Einführung des neuen Gesetzes wurde der Notar plötzlich verantwortlich für die Sicherung der Vermögensgewinnsteuer und damit der Sicherung des Käufers vor einer unangenehmen teilweisen Doppelzahlung des Kaufpreises. Dabei stehen verschiedene Sicherungsmöglichkeiten im Vordergrund wie Bankgarantie, Hinterlegung von Sicherheiten wie z. B. eines Schuldbriefes oder die Errichtung eines Sperrkontos, welches vom Notar verwaltet wird. In der Praxis hat sich das vom Notar betreute Sperrkonto weitgehend durchgesetzt. Mit diesem werden sowohl die provisorischen wie die definitiv festgesetzten Vermögensgewinnsteuern bezahlt. Ein weiteres Sicherungsmittel besteht darin, die Steuerverwaltung den voraussichtlichen maximalen Vermögensgewinnsteuerbetrag verbindlich mittels Verfügung festlegen zu lassen. Besteht eine solche Verfügung, sind die Parteien später vor Überraschungen gefeit. Oft ist aus zeitlichen Gründen eine Anfrage an die Kantonale Steuerverwaltung nicht möglich, so dass die Höhe des Sperrkontos von den Parteien zu bestimmen ist. Irren sich diese in der Höhe, wird die Kantonale Steuerverwaltung nach erfolgter Veranlagung und erfolglosem Inkasso an den Erwerber gelangen und ihn zur Zahlung auffordern. Gleichzeitig wird beim Grundbuchamt die Eintragung des Grundpfandrechtes angemeldet werden. Die Steuerverwaltung hat dafür 6 Monate Zeit, beginnend mit der Rechtskraft der Veranlagung. Wird die Veranlagung in einem separaten Verfahren auch gegenüber dem Erwerber rechtskräftig, hat dieser entweder zu bezahlen oder es wird das Pfandverwertungsverfahren beim zuständigen Betreibungs- und Konkursamt in Gang gesetzt.

Das Bauhandwerkerpfandrecht, geregelt in Art. 837 bis 841 ZGB, hat zur Voraussetzung, dass Forderungen eines Handwerkers oder Unternehmers bestehen, welcher Material und Arbeit oder Arbeit allein für ein Grundstück geliefert bzw. geleistet hat. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Grundeigentümer die Arbeiten genehmigt oder von ihnen gewusst hat. Einziges Kriterium ist vorerst, dass Arbeiten (mit oder ohne Materiallieferungen wie Beton etc.) an einem Grundstück geleistet worden sind. Dieses Kriterium genügt natürlich alleine nicht. Das Bauhandwerkerpfandrecht muss innerhalb einer bestimmten Frist angemeldet worden sein. Die Einzelheiten werden später dargestellt werden. Das Gesetz bestimmt diese Frist auf vier Monate nach Fertigstellen der Arbeit. Unwichtig ist daher das Rechnungsdatum, auf welches sich die Berechtigten berufen wenn sie merken, dass die kurze Frist von vier Monaten verpasst worden ist. Ist die Frist verpasst, kann sie nicht mehr wiederhergestellt werden. Das Recht auf die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes ist unwiederbringlich verloren.

Zu welchem Zeitpunkt ist eine Arbeit fertig gestellt? Mit reiner Mängelbehebung lässt sich die Frist nicht hinausschieben. Es muss sich um eine Arbeit handeln, welche für das Fertigstellen einer Arbeit unabdingbar ist.

Wo muss der Unternehmer oder Handwerker das Bauhandwerkerpfandrecht anmelden? Dabei unterscheiden wir:

- a) Der Grundeigentümer ist mit der Eintragung einverstanden. In diesem Falle kann das Bauhandwerkerpfandrecht mit Zustimmung des Grundeigentümers direkt im Grundbuch eingetragen werden. Vom Grundbuchverwalter zu prüfen ist einzig, ob die Frist von vier Monaten auch eingehalten worden ist;
- b) Der Grundeigentümer ist mit der Eintragung gar nicht einverstanden. In diesem Falle hat der Berechtigte den zuständigen Richter im sog. Summarverfahren anzurufen. Im Summarverfahren wird lediglich geprüft, ob der Sachverhalt bezüglich der Forderung und der Viermonatsfrist glaubhaft dar- und belegt ist. Ist dies der Fall, so wird der Gerichtspräsident am Ort der gelegenen Sache den Grundbuchverwalter anweisen, das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig unter der Rubrik „Vormerkungen“ im Grundbuch einzutragen. Je nach Dringlichkeit handelt es sich um eine superprovisorische Massnahme. Gleichzeitig wird der Gerichtspräsident dem Handwerker/ Unternehmer eine Frist ansetzen, in welcher er die ordentliche Klage einzureichen hat.
- c) Der Anspruch des Handwerkers/Unternehmers ist in einem ordentlichen Prozessverfahren abzuklären. Dieser hat daher innerhalb der gesetzten Frist beim zuständigen Richter zum Aussöhnungsversuch vorladen zu lassen. Scheitert dieser, ist innerhalb der Viermonatsfrist die schriftliche Klage einzureichen. In diesem Prozess wird der Richter feststellen, ob die Forderung gerechtfertigt ist und ob die schon mehrmals erwähnte Viermonatsfrist eingehalten worden ist.

Sind beide Voraussetzungen erfüllt, wird der Richter die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch unter der Rubrik „Grundpfandrechte“ anordnen.

Zusammenfassend ist es vorliegend so, dass Sie als Grundeigentümer mit Ihrem Grundstück auch für Handlungen Ihres Mieters einstehen müssen, sofern die oben dargelegten Voraussetzungen erfüllt sind.

Bieler Tagblatt