

## Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

*Wechselt der Eigentümer vor Anmeldung einer Bauhandwerkerpfandeintragung, ist das Gesuch gegen den neuen Eigentümer zu stellen; ein Gesuch gegen den alten Eigentümer muss abgewiesen werden (Art. 87 Abs. 1 GBV; Art. 83 ZPO). Vorbehalten bleibt die Haftungsklage nach Art. 955 Abs. 1 ZGB.*

Erwägungen:

I.

1.

1.

Die A. AG reichte am 23. Juni 2023 beim Bezirksgericht Appenzell I.Rh. gegen B. ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Liegenschaft Nr. X. für die Pfandsumme von CHF 62'500.00 nebst Zins zu 5 % seit 30. April 2023 ein.

Mit superprovisorischer Verfügung vom 10. Juli 2023 wies der Präsident des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. das Grundbuchamt C. an, auf dem Grundstück von B., Liegenschaft Nr. X., zu Gunsten der A. AG ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von CHF 62'500.00 im Grundbuch als vorläufige Eintragung vorzumerken.

Der Leiter des Grundbuchamts C. teilte dem Präsidenten des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. mit Schreiben vom 12. Juli 2023 mit, dass die Vormerkung der vorläufigen Eintragung auf dem Grundbuchauszug vom 12. Juli 2023 ersichtlich sei. Zudem habe am 20. Juni 2023 eine Eigentumsübertragung an die D. GmbH stattgefunden. Im Zeitpunkt des von der A. AG eingereichten Grundbuchauszugs vom 6. Juli 2023 sei die Eigentumsübertragung im Tagebuch eingeschrieben, die Grundbuchnachführung jedoch noch nicht vollzogen gewesen.

2.

Der Präsident des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. erliess am 13. September 2023 folgenden Entscheid E 81-2023:

*«1. Das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandes vom 23. Juni und 7. Juli 2023 wird abgewiesen.*

*Das Grundbuchamt C. wird angewiesen, die gemäss Verfügung vom 10. Juli 2023 auf der Liegenschaft Nr. X. der D. GmbH vorgemerkte vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts über CHF 62'500.00 zugunsten der A. AG zu löschen.*

*(...).»*

So habe B. die Liegenschaft am 20. Juni 2023, das heisst vor der Rechtshängigkeit des vorliegenden Verfahrens (23. Juni 2023), an die D. GmbH verkauft. Ein Hinweis, dass die Liegenschaft am 20. Juni 2023 verkauft worden und die Handänderung im Tagebuch eingetragen, im Hauptbuch aber noch nicht nachgeführt sei, fehle jedoch auf dem Auszug vom 6. Juli 2023. In diesem Sinne sei der Grundbuchauszug vom 6. Juli 2023 nach Art. 31 Abs. 4 lit. e GBV

unvollständig. Beklagte Partei und damit passivlegitimiert im Verfahren um (vorläufige) Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sei diejenige Person, welche im Zeitpunkt der Einreichung der Klage als Eigentümerin des fraglichen Grundstücks im Grundbuch eingetragen sei. Wechsle der Eigentümer vor dem Zeitpunkt der Rechtshängigkeit, sei gegen den neuen Eigentümer zu klagen. Sobald ein neuer Eigentümer im Tagebuch eingetragen sei, dürfe sich die gerichtliche oder private Anmeldung einer Baupfandeintragung beim Grundbuchamt nicht gegen den Veräusserer, sondern sie müsse sich vielmehr gegen den Erwerber richten. Bei Veräusserung des Baugrundstücks vor der Rechtshängigkeit des Verfahrens sei eine Auswechslung der passivlegitimierten, beklagten Partei durch den neuen Grundeigentümer nicht möglich. Demzufolge richte sich das Gesuch der A. AG gegen die falsche Partei. Im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung vom 23. Juni 2023 hätte B. die Liegenschaft Nr. X. bereits verkauft und die Handänderung sei im Tagebuch des Grundbuchs C. eingetragen gewesen. Ein Parteiwechsel im Sinne von Art. 83 ZPO sei nicht möglich, weil die Liegenschaft nicht während dieses Verfahrens, sondern bereits zuvor veräussert worden sei.

3.

Gegen diesen Entscheid reichte der Rechtsvertreter der A. AG (folgend: Berufungsklägerin) am 25. September 2023 Berufung ein und stellte die Rechtsbegehren, der Entscheid des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. vom 13. September 2023 sei aufzuheben, das Grundbuchamt C. sei anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten der Berufungsklägerin für die Pfandsumme von CHF 62'500.00 auf der Liegenschaft Nr. X. im Grundbuch der Gemeinde C. vorläufig einzutragen sowie der Berufungsklägerin sei eine angemessene Frist zur Einreichung der Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der D. GmbH, eventualiter zu Lasten von B.

(...).

II.

(...).

3.

Die Berufungsklägerin macht im Wesentlichen geltend, gemäss telefonischer Auskunft des Grundbuchverwalters habe dieser das Grundbuch zufolge Ferienabwesenheit während zwei Wochen nicht nachgeführt. Er habe jedoch mit dem Gerichtspräsidenten gesprochen und man sei übereingekommen, das Pfandrecht einzutragen, da die Bezeichnung der «falschen Partei» auf die Nichtnachführung des Grundbuchs zurückzuführen sei. Der Entscheid verstosse gegen Art. 839 ZGB. Der ausgestellte Grundbuchauszug sei unvollständig gemäss Art. 31 GBV gewesen, da kein Hinweis auf die hängige Anmeldung erfolgt sei. Aufgrund dieses unvollständigen bzw. falschen Auszugs habe die Berufungsklägerin weder beim Einreichen des Gesuchs am 23. Juni 2023 noch beim Einreichen der ergänzenden Eingabe am 7. Juli 2023 wissen können, dass das Grundstück am 20. Juni 2023 verkauft worden sei. Sie hätte keine Möglichkeit gehabt, in diesem Verfahren rechtzeitig die richtige Partei zu bezeichnen. In der vorliegenden, sehr seltenen Situation, die aufgrund eines Fehlers des Grundbuchamts und nicht aufgrund eines Fehlers der Unternehmerin und Berufungsklägerin entstanden sei, habe das Gericht gemäss SCHUMACHER/REY (Rz. 945 mit Verweis auf weitere Autoren) drei Möglichkeiten, wie es den Prozess fortführen könne: 1. das Gericht setze dem Unternehmer eine Frist für die

Klage gegen den aktuellen Eigentümer; 2. es werde eine Prozessstandschaft des Erwerbers zulasten des Veräusserers fingiert; 3. es erfolge ein Parteiwechsel von Gesetzes wegen. Nach Auffassung der Berufungsklägerin habe sich die Vorinstanz für die zweite oder dritte Variante entschieden. Die Vorinstanz habe das Grundbuchamt angewiesen, die Eintragung vorzunehmen. Sie habe die neue Eigentümerin (Berufungsbeklagte 1) eingeladen, als involvierte Person eine Stellungnahme in diesem Verfahren abzugeben. Aufgrund der vorläufigen Eintragung und der Tatsache, dass die Vorinstanz die neue Eigentümerin als involvierte Person in den Prozess aufgenommen habe, sei die Berufungsklägerin mit Recht davon ausgegangen, dass entweder ein automatischer Parteiwechsel stattgefunden habe oder aber eine Prozessstandschaft fungiert worden sei. Anders habe die Eintragung nicht interpretiert werden können, denn wenn die im angefochtenen Entscheid geäusserte Rechtsauffassung tatsächlich auch in einer solchen Spezialsituation - Falschakunft des Grundbuchamts - zuträfe, was bestritten werde, dann hätte schon die superprovisorische Eintragung nicht vorgenommen werden dürfen. Im Zeitpunkt, als das Pfandrecht am 11. Juli 2023 superprovisorisch im Grundbuch eingetragen worden sei, sei bekannt gewesen, dass die Berufungsklägerin aufgrund der Falschakunft des Grundbuchamts den grundsätzlich nicht mehr passivlegitimierten Veräusserer (Berufungsbeklagter 2) eingeklagt hätte. Trotzdem habe das Grundbuchamt nach telefonischer Rücksprache mit dem Gerichtspräsidenten die Eintragung vorgenommen. Nach der nun im angefochtenen Entscheid dargelegten Begründung sei eine Auswechslung der beklagten Partei auf einmal nicht mehr möglich. Die Berufungsklägerin habe - ohne entsprechenden Hinweis der Vorinstanz und ohne Ablehnung des Gesuchs um superprovisorische Eintragung des Pfandrechts durch das Grundbuchamt – nämlich nicht damit rechnen müssen, dass die Vorinstanz von einer fehlenden Passivlegitimation ausgehe. Wäre die Berufungsbeklagte 1 tatsächlich nicht passivlegitimiert, so hätte schon die superprovisorische Eintragung am 11. Juli 2023 nicht erfolgen dürfen. Dies hätte es der Berufungsklägerin ermöglicht, innert der viermonatigen Frist ein neues Gesuch gegen die Berufungsbeklagte 1 zu stellen. Zu diesem Zeitpunkt seien noch neun Tage bis zum Ablauf der Viermonatsfrist zur Verfügung gestanden. Gemäss diesen Ausführungen habe entweder ein Parteiwechsel stattgefunden oder aber es liege eine Prozessstandschaft vor und die Berufungsbeklagte 1 habe den Prozess in eigenem Namen für die Berufungsbeklagte 2 weitergeführt. Folglich sei die Berufungsbeklagte 1 passivlegitimiert.

4.

4.1. Die Anmeldung einer Bauhandwerkerpfandeintragung beim Grundbuchamt darf sich nicht gegen den Veräusserer, sondern muss sich vielmehr gegen den Erwerber richten, sobald dieser als neuer Grundeigentümer im Tagebuch eingetragen ist. Passivlegitimiert ist somit nur der im Grundbuch - im Hauptbuch, ggf. aber auch erst im Tagebuch - eingetragene Grundeigentümer (vgl. SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Auflage, 2022, Rz. 943, 1408, 1419). Für die Passivlegitimation bestimmend ist der Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs auf Eintragung. Wechselt der Eigentümer vor dem Zeitpunkt der Rechtshängigkeit, ist das Gesuch gegen den neuen Eigentümer zu stellen; ein Gesuch gegen den alten Eigentümer muss abgewiesen werden. Der Grundbuchverwalter hat selbst eine gerichtlich verfügte Eintragung daraufhin zu überprüfen, ob sie gegen die durch das Grundbuch als Eigentümerin ausgewiesene Person angeordnet worden ist; trifft diese Voraussetzung nicht zu, so muss die Anmeldung nach Art. 87 Abs. 1 GBV abgewiesen werden (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Auflage, 2017, Rz. 1729; THURNHERR, Basler Kommentar ZGB, 7. Auflage, 2023, Art. 839/840 N 24a; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 944).

4.2. Am 23. Juni 2023, an welchem die Berufungsklägerin das Gesuch gegen B. um Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beim Präsidenten des Bezirksgerichts Appenzell

I.Rh. stellte, war die D. GmbH bereits als Eigentümerin des zu belastenden Grundstücks, welches sie am 20. Juni 2023 von B. gekauft hat, im Tagebuch des Grundbuchs C. eingetragen. Die Berufungsklägerin hat somit das Gesuch gegen die falsche Partei gerichtet.

Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin konnte durch den unvollständigen Grundbuchauszug und durch die zu Unrecht erfolgte vorläufige Eintragung im Grundbuch weder ein Parteiwechsel von Gesetzes wegen stattfinden, noch konnte die D. GmbH als Erwerberin den Prozess für B. als Veräusserer weiterführen. Die von der Berufungsklägerin angegebene Literaturstelle (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 945) bezog sich nämlich entgegen der vorliegenden auf eine Situation, in welcher während eines bereits pendenten Gerichtsverfahrens der Grundeigentümer wechselte (vgl. auch HÜRLIMANN-KAUP, ZBJV 2014, S. 427 ff.).

Die Vorinstanz hat somit das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandes zu Recht mangels Passivlegitimation abgewiesen und die Löschung der vorgemerkten vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts richtigerweise angewiesen.

4.3. Vorliegend unterliefen dem Grundbuchamt C. jedoch zwei Fehler: Einerseits wurde auf dem Grundbuchauszug vom 6. Juli 2023 die Handänderung vom 20. Juni 2023 nicht vermerkt, was dazu führte, dass die Berufungsklägerin das Gesuch gegen die falsche Partei eingereicht hatte. Andererseits wurde die superprovisorisch verfügte Eintragung am 11. Juli 2023 vorgemerkt, obwohl sie nicht gegen die aktuelle Eigentümerin angeordnet worden ist und somit hätte abgewiesen werden müssen. Der Berufungsklägerin bleibt somit nur, aber immerhin, die Haftungsklage nach Art. 955 Abs. 1 ZGB.

(...).

Kantonsgerichtspräsidium Appenzell I.Rh., Entscheid  
KE 33-2023 vom 13. November 2023