

Der Mieterbau und das Bauhandwerkerpfandrecht

Unter dem Begriff des Mieterbaus versteht man die Erstellung eines Bauwerkes im Auftrag und auf Rechnung des Mieters. Das ist dann der Fall, wenn der Mieter am Mietobjekt bauliche Veränderungen und/oder Erneuerungen vornimmt. Am häufigsten tritt der Mieterbau bei Ladenlokalen und Gewerberäumen auf. Beide werden in der Regel im Rohbau vermietet. Der Mieter hat für den Ausbau selbst zu sorgen und für die betreffenden Kosten auch allein aufzukommen.

Weist das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank einer solchen Veränderung oder Erneuerung einen Mehrwert auf, und hat der Vermieter zum Bauvorhaben seine schriftliche Zustimmung abgegeben, dann kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Hat der Vermieter die Veränderung oder Erneuerung nicht genehmigt, muss der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Soviel zur grundlegenden Regelung des Mieterbaus im Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

Vorliegend interessiert die Frage, was passiert, wenn der Mieter dem Handwerker den geschuldeten Werklohn nicht bezahlen kann oder will. Kann davon allenfalls auch der Vermieter betroffen sein? Und wie wirkt sich dies für ihn konkret aus?

Selbstverständlich wird sich der Handwerker für seine ausstehende Werklohnforderung in erster Linie an den Mieter als seinen Auftraggeber bzw. Bauherrn halten. Wenn dieser aber zahlungsunfähig ist, mag ein solches Vorhaben trotz bestehender Erfolgchancen im Prozess wenig ratsam sein. Er riskiert nämlich, sich trotzdem nicht bezahlt machen zu können.

Das Bauhandwerkerpfandrecht bietet dem Handwerker dazu eine mögliche Alternative. Dessen sollte sich der Vermieter bewusst sein. Er kann dadurch zum Pfandbesteller für eine Forderung werden, deren Schuldner er gar nicht ist.

Das Bauhandwerkerpfandrecht räumt dem Handwerker und Unternehmer den gesetzlichen Anspruch auf die Eintragung eines Grundpfandes zulasten des Grundstückes ein, auf welchem sie Material und Arbeit geliefert haben. Bezogen auf den Mieterbau heisst dies, dass der Anspruch grundsätzlich unabhängig davon besteht, wer den fraglichen Werkvertrag mit dem Handwerker bzw. Unternehmer eingegangen ist.

Die sich daraus ergebenden Konsequenzen können für den Vermieter unangenehm sein. Denn das zulasten seiner Liegenschaft eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht kann er faktisch nur dadurch beseitigen bzw. die betriebsrechtliche Verwertung abwenden, dass er die vom Mieter begründete Werklohnforderung selbst bezahlt.

Pfandberechtigt sind indes nicht generell alle Werklohnforderungen. Es müssen vielmehr klar definierte Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sein. Diese gel-

ten selbstverständlich auch beim Mietbau.

Das Bauhandwerkerpfandrecht beruht auf dem Prinzip der Wertvermehrung. Nur wertvermehrende Bauarbeiten sind pfandberechtigt. Der Wertzuwachs kommt dem Eigentümer des Grundstückes zugute. Deshalb soll er über das Bauhandwerkerpfandrecht auch Sicherheit für die Werklohnforderung bieten und - wenn er nicht selbst bezahlen will oder kann - für den aus der Pfandverwertung erzielten Erlös herangezogen werden können.

Was sind nun eigentlich wertvermehrende Bauarbeiten? Fallen darunter auch solche, die der Mieter ausschließlich in seinem eigenen Interessen vergeben hat? Oder muss auch der Vermieter davon einen Vorteil haben?

Grundsätzlich ist kein objektiver oder subjektiver, technischer oder wirtschaftlicher Wertzuwachs notwendig. Es reicht aus, dass die fraglichen Bauarbeiten an sich geeignet sind, eine Werterhöhung herbeizuführen. Das Bauhandwerkerpfandrecht schützt nicht nur den geschaffenen Mehrwert, sondern auch den vollen Werklohn.

Die generelle Eignung zur Werterhöhung setzt allerdings voraus, dass sich die Bauarbeiten auf ein individuelles Bauwerk beziehen. Leistungen, die nicht für ein bestimmtes Bauwerk erbracht worden sind, wie beispielsweise Materiallieferungen von Norm- und Serienprodukten, fallen ausser Betracht.

Daraus geht hervor, dass der konkrete Nutzen zugunsten des Vermieters im Zusammenhang mit der Frage, ob eine

Bauhandwerkerforderung pfandberechtigt ist oder nicht, keine Rolle spielt. Es genügt, dass eine Leistung an sich geeignet ist, einen Mehrwert zu schaffen. Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, wer die fraglichen Bauarbeiten in Auftrag gegeben hat.

Für den Vermieter können die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Konsequenzen gravierend sein. Man denke beispielsweise an ein Ladenlokal, das der Mieter für teures Geld hat um- und ausbauen lassen. Weil er nicht zahlt bzw. zahlen kann, muss sich der Vermieter die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes gefallen lassen und, um die Verwertung abzuwenden, die Forderung sogar noch selbst begleichen. Gehört der Nachmieter einer anderen Branche an, will er möglicherweise das Ladenlokal nach eigenen Vorstellungen neu gestalten. Dies hat dann zur Folge, dass die Investitionen, die der Vermieter gezwungenermassen hat übernehmen müssen, für ihn ohne weiteres gleich auch noch wertlos werden.

Wertvermehrende Bauarbeiten sind nur dann pfandberechtigt, wenn sie mit dem Baugrundstück in eine Verbindung treten. Das ist dann der Fall, wenn sie mit diesem ein einheitliches Ganzes bilden, mithin zu einem Bestandteil der Hauptsache werden. Bestandteil ist demnach alles, was zum Bestand der Hauptsache gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

Obwohl Zugehör grundsätzlich einen Pfandrechtsanspruch begründen kann, nämlich dann, wenn eine räumliche Beziehung zum Grundstück besteht und

wenn diese für die Bewirtschaftung und Benutzung der Hauptsache bestimmt ist, wird ihr beim Mieterbau eine Pfandberechtigung trotzdem abgesprochen. Die Vermehrung des Grundstückswerts setzt nämlich beim Mieterbau voraus, dass die eingebauten Teile infolge Akzession Bestandteil der Bauteile werden.

In jedem Fall erforderlich ist eine dauerhafte Verbindung. Das heisst, die Bestandteile müssen für eine dauerhafte Verbindung gewollt und geeignet sein. Es muss demnach die Absicht bestehen, eine dauerhafte Verbindung entstehen zu lassen.

Beim Mieterbau fehlt oft die Absicht dauernder Verbindung. Was der Mieter investiert, um es auf die Beendigung des Mietverhältnisses hin wieder aus dem Mietobjekt zu entfernen, ist nicht auf Dauer angelegt. Ein Mieter, der eine eigene Waschmaschine anschafft oder einen Teppich lose verlegen lässt, will diese Gegenstände in der Regel auch an einem anderen Wohnort wieder verwenden können.

Das Erfordernis der dauernden Verbindung dürfte grundsätzlich immer dann zu verneinen sein, wenn der Mieter Veränderungen und/oder Erneuerungen am Mietobjekt vornimmt, ohne dass dazu die schriftliche Zustimmung des Vermieters vorliegt. Diesemfalls muss er nämlich - wie eingangs kurz angesprochen - bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder den ursprünglichen Zustand herstellen.

Demgegenüber dürfte ein Pfandrechtsanspruch grundsätzlich immer dann zu

bejahen sein, wenn der Mieter im Einverständnis des Grundeigentümers Werkverträge abschliesst oder wenn dieser den Mieter sogar ausdrücklich oder stillschweigend zum Bauen veranlasst hat. Selbst ein Dulden reicht unter Umständen aus; allerdings nur dann, wenn der Handwerker berechtigterweise auf das Vorliegen einer Zustimmung des Vermieters schliessen durfte. Dieser Vertrauensschutz zugunsten des Handwerkers beruht auf dem Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr. Konkret heisst dies, dass er nicht blindlings von jedermann Bestellungen annehmen darf, nur weil er weiss, dass ihm dafür das Grundstück Sicherheit bietet. Vielmehr hat er sich umzusehen, für wen und für wessen Eigentum er Arbeiten vornimmt. Er muss sich dabei alles das anrechnen lassen, was er bei Wahrnehmung pflichtgemässer Sorgfalt hätte erkennen können.

FAZIT: Werklohnforderungen können grundsätzlich auch dann pfandberechtigt sein, wenn sie auf Bauarbeiten beruhen, die vom Mieter in Auftrag gegeben worden sind. Der Anspruch besteht allerdings nur, wenn ein Mehrwert geschaffen worden ist und es sich dabei um Bauarbeiten oder Material handelt, die beide als individuell-konkrete Leistungen für ein bestimmtes Bauwerk anzusehen sind. Die Bauarbeiten müssen ausserdem gewollt in eine dauerhafte Verbindung mit der Hauptsache treten. Weiss der Handwerker, dass die ihm vom Mieter in Auftrag gegebenen Bauarbeiten vom Vermieter nicht genehmigt worden sind, von diesem sogar abgelehnt werden, handelt er auf eigenes Risiko und kann bei einem allfälligen Zahlungsausfall das Bauhand-

werkerpfandrecht nicht in Anspruch nehmen.

Wie kann sich der Vermieter vor Bauhandwerkerpfandrechten beim Mieterbau schützen ? Wohl in erster Linie dadurch, dass er sich vom Mieter eine Finanzierungszusage seiner Bank geben lässt. Denkbar ist aber auch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen oder eine Garantieerklärung des Inhalts, dass die Bank den Vermieter von allen Pfandrechtsansprüchen auf erstes Verlangen hin schadlos hält.

Bei Vornahme unbewilligter Aenderungen bzw. Erneuerungen hat der Vermieter zudem die Möglichkeit, das Mietverhältnis ausserordentlich wegen fehlender Sorgfalt und Rücksichtnahme zu kündigen.

Im Dezember 1999

Louis H. Falck, Rechtsanwalt und Notar