



---

5A\_77/2018

**Urteil vom 16. März 2018**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter von Werdt, Präsident,  
Bundesrichter Marazzi, Schöbi,  
Gerichtsschreiberin Gutzwiller.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Hans Jörg Werder,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**B.** \_\_\_\_\_ **GmbH**,  
vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Brunner,  
Beschwerdegegnerin.

---

Gegenstand

Definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,  
  
Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des  
Kantons Solothurn, Zivilkammer, vom 4. Dezember 2017  
(ZKBER.2017.59).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.\_\_\_\_\_ hat die B.\_\_\_\_\_ GmbH Ende November 2015 mit der Vornahme gewisser Arbeiten (Bau einer Begrenzungsmauer und einer Beton-Boxe) beauftragt.

**A.b** Auf Gesuch vom 10. Februar 2016 ordnete der Amtsgerichtspräsident von Thal-Gäu das Grundbuchamt Thal-Gäu superprovisorisch an, auf dem im Eigentum von A.\_\_\_\_\_ stehenden Grundstück U.\_\_\_\_\_ Nr. xxx zu Gunsten der B.\_\_\_\_\_ GmbH ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von Fr. 21'284.70 (zzgl. Zins) vorläufig vorzumerken. Diese einstweilige Anweisung hat der Amtsgerichtspräsident am 25. Mai 2016 bestätigt. Im fristgerecht eingeleiteten Prosequierungsverfahren beantragte die Unternehmerin die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für Fr. 18'688.60 (zzgl. Zins). Der Betrag ergab sich aus der Werklohnforderung nach Abzug von verrechnungsweise geltend gemachten Rechnungsbeträgen, welche die Unternehmerin anerkannte.

**A.c** Mit Urteil vom 8. Mai 2017 bestätigte der Amtsgerichtspräsident von Thal-Gäu einen zwischen A.\_\_\_\_\_ und seinen Gläubigern abgeschlossenen Nachlassvertrag mit einer Nachlassdividende von 10 %.

**A.d** Am 29. Mai 2017 erging das erstinstanzliche Urteil im Verfahren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Der Amtsgerichtspräsident von Thal-Gäu liess das Bauhandwerkerpfandrecht mit einer Pfandsumme von Fr. 1'868.85 (zzgl. Zins) eintragen, entsprechend der Nachlassdividende von 10 % der geltend gemachten Forderung von Fr. 18'688.60.

### **B.**

Am 4. Dezember 2017 hiess das Obergericht des Kantons Solothurn die von der B.\_\_\_\_\_ GmbH eingereichte Berufung gut und ordnete die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts mit einer Pfandsumme von Fr. 18'688.60 (zzgl. Zins) an.

### **C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde wendet sich A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht, dem er beantragt, das Bauhandwerkerpfandrecht der B.\_\_\_\_\_

GmbH (Beschwerdegegnerin) lediglich für eine Pfandsumme von Fr. 1'868.85 definitiv einzutragen.

Das Bundesgericht hat die Akten, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

### **Erwägungen:**

#### **1.**

**1.1** Das angefochtene Urteil betrifft die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts und damit eine Zivilsache in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) nicht erreicht.

**1.2** Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG), weil das Bundesgericht die Frage, "wann die Privilegierung im Sinne von Art. 310 [SchKG] einer mit einem Bauhandwerkerpfandrecht gesicherten Forderung entsteht, nämlich entweder bereits mit der provisorischen Eintragung des Pfandrechts oder erst mit der definitiven Eintragung," bisher nie beantwortet habe.

**1.2.1** Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt vor, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 141 III 159 E. 1.2; 137 III 580 E. 1.1; je mit Hinweisen). Selbstredend muss die aufgeworfene Frage für den Ausgang des Verfahrens relevant sein.

**1.2.2** Der allein mit einem Begehren um definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts befasste Richter hat den für die Leistungen des Bauhandwerkers geschuldeten Betrag (den Werklohn; die Schuldsumme) weder festzustellen noch festzulegen; er bestimmt lediglich – aber immerhin – den Betrag (die Pfandsumme), mit bzw. bis zu welchem das Grundstück haftet (Art. 794 ZGB). Freilich prüft der Richter die Höhe des geltend gemachten Werklohns, aber lediglich vorfrageweise zwecks Bestimmung der Pfandsumme. Massgebend ist in erster Linie der vereinbarte oder zugestandene Preis. Ist unbestritten bzw. weist der Unternehmer nach, dass er die versprochene Leistung erbracht hat, besteht ein Anspruch auf das gesetzliche Grundpfandrecht, und zwar ohne Präjudiz und unabhängig von der tatsächlichen Höhe der

Schuldsumme (BGE 126 III 467 E. 4d). Gründe, die zur Reduktion der Forderung des Unternehmers führen, deren Ursache aber nicht im Zusammenhang mit dem von jenem ausgeführten Auftrag steht, bleiben unberücksichtigt. Schliesslich und auch aus diesem Grund stellt der Entscheid über die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die Schuldsumme keinen definitiven Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 1 SchKG dar, und zwar auch dann nicht, wenn der Schuldner der Werklohnforderung und der Grundeigentümer dieselbe Person sind (BGE 138 III 132 E. 4.2.2).

Daraus folgt, dass die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht relevant ist.

**1.3** Damit ist die fristgerechte Eingabe (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG) als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegenzunehmen (Art. 113 ff. BGG). In einer subsidiären Verfassungsbeschwerde kann nur die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte vorgebracht werden (Art. 116 BGG). Diese ist zu begründen; es gilt ein strenges Rügeprinzip (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen, d.h. der Beschwerdeführer hat anhand der Erwägungen des kantonalen Entscheids klar und detailliert darzulegen, welche verfassungsmässigen Rechte und inwiefern sie durch den angefochtene Entscheid verletzt sein sollen (BGE 133 II 396 E. 3.2). Auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik tritt es nicht ein (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen).

## **2.**

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs geltend (Art. 29 Abs. 2 BV). Er beschränkt sich indes auf die Aussage, das Obergericht habe nicht einlässlich genug begründet, weshalb die Rechtsanwendung der ersten Instanz falsch sein soll. Diese Begründung genügt den strengen Begründungsanforderungen offensichtlich nicht, denn weder legt der Beschwerdeführer dar, welche Erwägungen der Vorinstanz von seinem Vorwurf betroffen sind, noch erläutert er, inwiefern aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör eine Pflicht der oberen Instanzen folgt, zu erklären, weshalb die Rechtsanwendung der unteren Instanz falsch sein soll. Ungenügend substantiiert, tritt das Bundesgericht auf diese Rüge nicht ein.

Schliesslich folgert der Beschwerdeführer, der angefochtene Entscheid sei damit – gemeint: wegen der Verletzung der Begründungspflicht –

auch willkürlich im Sinne von Art. 9 BV. Offensichtlich misst er dieser Rüge keine selbständige Bedeutung zu, so dass nicht darauf einzugehen ist.

**3.**

Aus den genannten Gründen kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteienschädigung ist nicht geschuldet, zumal der Beschwerdegegnerin kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**3.**

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, und dem Grundbuchamt Thal-Gäu schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. März 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

von Werdt

Gutzwiller