

Postfach 5576, CH-3001 Bern

Burggemeinde Leissigen  
c/o Herr Beat Lauener  
Seebacher  
3706 Leissigen

Herr  
Daniel Hodler-Messerli  
Granatweg 14  
3004 Bern

Dütschler & Naegeli  
Herr Peter Dütschler  
Fliederweg 11  
Postfach  
3601 Thun

**Ulrich Keusen**  
Rechtsanwalt

Bollwerk 15  
Postfach 5576  
CH-3001 Bern  
Telefon +41 58 258 16 00  
Fax +41 58 258 16 99  
ulrich.keusen@bratschi-law.ch  
www.bratschi-law.ch

im Anwaltsregister eingetragen

89511/UKE/B4703750

Bern, 17. Februar 2012

### **Vorläufiger Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechts ist erfolgt**

Sehr geehrte Herren

In der Beilage muss ich Ihnen den Entscheid des Regionalgerichts Oberland vom 15. Februar 2012 zustellen, mit dem das kurz vor Weihnachten beantragte Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig auf den Parzellen der Burggemeinde und von Herrn Hodler eingetragen wird. Die Opal AG erhält eine Frist von 3 Monaten, um die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in einem Hauptprozess zu verlangen, wobei nach unbenutztem Ablauf der Frist die vorläufige Eintragung gestrichen wird.

Wie Sie der Begründung entnehmen können, hat der Gerichtspräsident offenbar versucht, einen salomonischen Entscheid zu fällen. Er stützt sich einerseits darauf, dass die Voraussetzungen für eine vorläufige Eintragung nur glaubhaft gemacht werden müssen und dass im Zweifel eher eine Eintragung erfolgt. Andererseits stellt er unter Ziff. 2.8 fest, dass die Einwände der Gesuchsgegner gesamthaft durchaus plausibel sind, sie aber in einem Hauptprozess geprüft werden müssten. In der Folge ist der Gerichtspräsident also eher streng, um dann inhaltlich anzutönen, dass er daran glaubt, dass kein definitives Bauhandwerkerpfandrecht zustehen wird. Die Opal AG wird sich also zweimal überlegen müssen, ob sie den Hauptprozess für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anstreben will.

Gleichzeitig hat die Opal AG den Verein in der Hauptfrage ins Recht gefasst. Dort wird am 5. März 2012 eine Schlichtungsverhandlung stattfinden, in der die Opal AG dem Verein gegenübersteht. Dort werden Forderungen geltend gemacht, die weit höher sind als nur die pfandgesicherten. Der Entscheid in dieser Sache schlägt aber direkt zurück auf die Pfandrechtsfrage. Sobald der Streit mit der Opal AG erledigt ist, fällt jeder Grund für ein Bauhandwerkerpfandrecht so oder so dahin. Die Opal AG wird sich auch hier zweimal überlegen müssen, ob sie Kraft genug hat, sowohl gegen den Verein zu prozessieren, wie auch gegen die beiden Grundeigentümer in einem separaten Prozess das Bauhandwerkerpfandrecht zu „beüben“.

Wo der Richter inhaltlich etwa steht, sieht man am besten aus der Kostenregelung. Die vorläufige Eintragung wird zwar verfügt, die Kosten dazu trägt aber die Opal AG. Die Kosten der Parteien werden vorläufig nicht verlegt und werden im Hauptprozess zu verlegen sein. Reicht die Opal AG keine Klage ein, wird sie auch noch die Parteikosten der vorherigen Eintragung zu berappen haben. Vorläufig haben Sie aus dieser Sache also keine Kostenfolgen zu gewärtigen.

Der vorliegende Entscheid kann innert 10 Tagen beim Obergericht mit Berufung angefochten werden, wobei das Obergericht auch hier in einem schriftlichen und vereinfachten Verfahren über die Glaubhaftmachung entscheiden wird. Wenn gleichzeitig schon der Hauptprozess über die Gesamtforderung eingeleitet ist, erachte ich unsererseits den Gang ans Obergericht als wenig erfolgversprechend. Sollten die Eigentümer über die vorläufige Eintragung irgendwelche Nachteile zu gewärtigen haben, müsste eine solche Anfechtung aber geprüft werden. Da wir dazu nur 10 Tage Zeit haben, bitte ich Sie um rasche Rückmeldung. Nachteile, die in Frage kommen, sind insbesondere allfällige Reaktionen von finanzierenden Banken, die ihre Kredite über Schuldbriefe auf den Parzellen gesichert haben und Ihnen mit Kreditkündigung oder schlechteren Konditionen drohen.

Gerne erwarte ich also baldmöglichst Ihren Bescheid, ob wir eine Anfechtung vornehmen sollen. Dafür sowie für weitere Informationen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Keusen

**Beilage erwähnt**