Urteilskopf

111 II 31

7. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 17. Januar 1985 i.S. Peter Pfenninger AG gegen Konkursmasse der Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG sowie Waltraud Diesing und 22 Mitbeteiligte (Berufung)
Regeste (de):
Bauhandwerkerpfandrecht und Stockwerkeigentum.

Dient eine Gemeinschaftsanlage nur einzelnen von mehreren Gebäuden einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Überbauung, kommt der damit geschaffene Mehrwert dennoch allen Stockwerkeigentümern zugute. Es entspricht daher dem Bundesrecht, dass das Bauhandwerkerpfandrecht, das sich auf eine Forderung für den Bau dieser Gemeinschaftsanlage stützt, anteilmässig alle Miteigentumsanteile belastet.

Regeste (fr):
Droit à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et propriété par étages.

Même lorsqu'une installation commune ne sert qu'à quelques-uns des bâtiments d'un lotissement soumis au régime de la PPE, la plus-value ainsi créée profite néanmoins à tous les copropriétaires. Il est dès lors conforme au droit fédéral que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, fondée sur une créance découlant de la construction de ladite installation commune, grève proportionnellement toutes les parts de copropriété.

Regesto (it):
Ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori, e proprietà per piani.

Anche ove un'installazione comune serva soltanto ad alcuni edifici di un complesso edilizio soggetto alla disciplina della proprietà per piani, il maggior valore così creato va nondimeno a beneficio di tutti i comproprietari. È pertanto conforme al diritto federale che l'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori, fondata su di un credito concernente la costruzione di detta installazione, gravi proporzionalmente tutte le quote della comproprietà.

Sachverhalt ab Seite 31

A.- Gestützt auf einen Werkvertrag vom 31. Oktober 1977 hatte die Peter Pfenninger AG (vormals Pfenninger & Hassler AG), Chur, Arbeit geleistet und Material geliefert für die lufttechnischen Anlagen der Überbauung Darlux in Bergün/Bravuogn, bezüglich welcher in der Folge Stockwerkeigentum begründet wurde. Die Schlussabrechnung vom 19. Juni 1980 über einen Betrag von Fr. 200'641.40, abzüglich Fr. 641.40, wurde am 25. Juli 1980 von den Bergbahnen- und Restaurationsbetrieben Bergün-Darlux AG als Bauherrin anerkannt. Bis dahin waren Akontozahlungen von Fr. 160'000.– geleistet worden. Für den Restbetrag von Fr. 40'000.– leitete die Pfenninger AG am 3. Februar 1981

Betreibung ein, wogegen die Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG Rechtsvorschlag erhob.

B.- Am 24. April 1981 ersuchte die Peter Pfenninger AG das Kreisamt Bergün um die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes in der Höhe von Fr. 40'000.–, verteilt auf die einzelnen Stockwerkeigentümer entsprechend ihren Wertquoten. Dabei sollten die Miteigentumsanteile der Gebäude Assek. Nr. 134A (Appartmenthaus) und Assek. Nr. 134C (Sauna, Schwimmbad, Restaurant) mit dem Bauhandwerkerpfandrecht belegt werden, während jene der Gebäude Assek. Nr. 134B (Appartmenthaus) und Assek. Nr. 134D (Autoeinstellhalle) davon nicht erfasst werden sollten. Das Kreisamt Bergün entsprach diesem Gesuch mit superprovisorischer Verfügung vom 27. April 1981 und bestätigte diese am 13. Mai 1981 nach Anhörung der Gesuchsgegner. Der Gesuchstellerin wurde eine Frist von sechzig Tagen zur Geltendmachung der Ansprüche auf dem Zivilrechtsweg angesetzt.

C.- Fristgerecht machte die Peter Pfenninger AG beim Bezirksgericht Albula zwei Klagen anhängig, von denen sich die eine gegen Waltraud Diesing und 22 weitere Miteigentümer der Überbauung Darlux und die andere gegen die Konkursmasse der Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG richtete. Das Bezirksgericht hiess die Klagen teilweise gut, indem es die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes von Fr. 17'360.– zulasten der Konkursmasse der Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG und eines solchen von insgesamt Fr. 5'784.80 zulasten von Waltraud Diesing und 22 Mitbeteiligten bewilligte.

D.- Gegen beide Urteil erhob die Peter Pfenninger AG Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden. Hinsichtlich der Klage gegen Waltraud Diesing und Konsorten beantragte sie die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes bis zum Betrag von Fr. 9'411.30 zuzüglich Zins; hinsichtlich der Klage gegen die Konkursmasse der Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG verlangte sie die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes bis zum Betrag von Fr. 28'243.10 zuzüglich Zins. Das Kantonsgericht wies die Berufungen mit Urteil vom 24. Oktober 1983 ab.

E.- Die Peter Pfenninger AG setzte sich gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden mit Berufung an das Bundesgericht zur Wehr. Dieses entschied mit folgenden

Erwägungen

Erwägungen:

2. Vor dem Kantonsgericht von Graubünden war einzig die Frage streitig, wie das von der Klägerin zur Eintragung angemeldete Bauhandwerkerpfandrecht für die von der Schuldnerin anerkannte Restforderung von Fr. 40'000.– auf die Miteigentumsanteile umzulegen ist, welche den Stockwerkeigentümern der Überbauung Darlux in Bergün/Bravuogn gehören. In Übereinstimmung mit dem Bezirksgericht Albula ist das Kantonsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei der von der Klägerin gebauten Belüftung um eine als Gemeinschaftsanlage konzipierte Einrichtung handle, die nur dem Appartmenthaus Assek. Nr. 134A und dem Trakt Assek. Nr. 134C mit Sauna, Schwimmbad und Restaurant unmittelbar diene. Dennoch sei durch Arbeitsleistungen und Materiallieferungen von der Klägerin ein Mehrwert geschaffen worden, der den Gesamtwert der Liegenschaft

erhöhe und deshalb allen an der Überbauung beteiligten Stockwerkeigentümern zugute komme, insbesondere auch jenen, die Miteigentumsanteile an den Gebäuden Assek. Nr. 134B und Nr. 134D besitzen. Trotz des Umstandes, dass die von der Klägerin eingerichtete Belüftungsanlage in technischer Hinsicht nur den beiden zuerst genannten Gebäuden dient, entspricht es nach der Auffassung des Kantonsgerichts dem Sinn und Zweck des Bauhandwerkerpfandrechtes, den Gesamtwert der Liegenschaft zu belasten. Es legte daher den Forderungsbetrag von Fr. 40'000.– auf die Stockwerkeigentümer aller vier Gebäude um. Damit trifft jeden Tausendstel Miteigentumsanteil eine Pfandbelastung von Fr. 40.– (und nicht, wie von der Klägerin angestrebt, Fr. 65.07), die von allen Stockwerkeigentümern der Überbauung - also der Gebäude Assek. Nrn. 134A, 134B, 134C und 134D - zu tragen ist. Da jedoch von der Klägerin nur Stockwerkeigentümer mit Miteigentumsanteilen an den Gebäuden Assek. Nr. 134A und Nr. 134C ins Recht gefasst worden waren, reduzierte sich der vom Kantonsgericht anerkannte Betrag des Bauhandwerkerpfandrechts auf die schon von der ersten Instanz errechneten Fr. 17'360.– zulasten der Konkursmasse der Bergbahnen- und Restaurationsbetriebe Bergün-Darlux AG und Fr. 5'784.80 zulasten von Waltraud Diesing und 22 Mitbeteiligten (zuzüglich 5% Zins seit 2. März 1981); die Miteigentumsanteile der nicht ins Recht gefassten Stockwerkeigentümer blieben unbelastet.

3. Die Klägerin hat sich die Auffassung zu eigen gemacht, das Bauhandwerkerpfandrecht (als mittelbares gesetzliches Pfandrecht) solle nicht die ganze Sache - also die Liegenschaft als solche - belasten, sondern zulasten der einzelnen Miteigentumsanteile errichtet werden, mit Aufteilung der Pfandsumme entsprechend dem Verhältnis der Wertquoten. Ein solches Vorgehen wird von der überwiegenden Lehre gutgeheissen (Kommentar MEIER-HAYOZ, N. 44 zu Art. 648 ZGB, mit Hinweisen auf weitere Autoren; a.M. DE HALLER, l'hypothèque légale de l'entrepreneur, ZSR BGE 101 II 189 ff., insbesondere 264 ff., dort zit. WIPFLI, Das gesetzliche Pfandrecht für Leistungen der Bauhandwerker an mehreren Liegenschaften und an Liegenschaften mit Eigentumswohnungen, ZBGR 52, 1971, 65 ff.). Es steht auch in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Pfandbelastung von Miteigentumsanteilen ganz allgemein (BGE 95 I 568 ff.). Zwar hat das Bundesgericht bisher die Frage offengelassen, ob Art. 648 Abs. 3 ZGB sich nicht nur auf die rechtsgeschäftliche Errichtung von Grundpfandrechten durch die Miteigentümer, sondern auch auf die Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten, namentlich von Bauhandwerkerpfandrechten auf Verlangen der Gläubiger, beziehe (BGE 95 I 575). Es hat aber im zitierten Entscheid jedenfalls grundsätzlich die Möglichkeit bejaht, dass (neben der Sache selbst) einzelne Miteigentumsanteile mit Pfandrechten belastet werden. Geht man - mit Blick auf den Sonderfall des Stockwerkeigentums - noch einen Schritt weiter, so lassen sich sogar Argumente dafür finden, dass Pfandrechte oder Grundlasten an einzelnen Miteigentumsanteilen errichtet werden können; diesen nachfolgende Pfandrechte müssen sogar auf einzelne Miteigentumsanteile gelegt werden, weil nun die Begründung von Pfandrechten an der ganzen Sache ausgeschlossen ist (OTTIKER, Zum Bauhandwerkerpfandrecht beim Stockwerkeigentum, ZBGR 52, 1971, 193 ff., insbesondere 197 ff.). Damit soll erreicht werden, dass der einzelne Stockwerkeigentümer nur noch anteilsmässig in dem Umfang haftet, als seine Wertquote eine Wertvermehrung erfahren hat; er kann die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes durch blosse Sicherstellung seines Anteilspfandrechtes abwenden oder das bereits eingetragene Pfandrecht ablösen (ZOBL, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR BGE 101 II 1 ff., insbesondere 123). Indessen braucht im vorliegenden Fall die Frage, ob die Belastung einzelner Miteigentumsanteile

mit einem Bauhandwerkerpfandrecht der Pfandbelastung der gesamten Liegenschaft entgegenstehe, nicht entschieden zu werden (vgl. zur Kontroverse um Art. 648 Abs. 3 ZGB auch SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2. Auflage 1982, S. 92 ff.). Vielmehr genügt die Feststellung, dass es grundsätzlich zulässig ist,

einzelne Miteigentumsanteile von Stockwerkeigentümern entsprechend ihrer Wertquote mit einem Bauhandwerkerpfandrecht zu belasten.

4. Steht der Belastung einzelner Miteigentumsanteile entsprechend ihrer Wertquote nichts entgegen, so stellt sich die weitere Frage, ob das Bauhandwerkerpfandrecht immer auf sämtliche in der Stockwerkeigentümerschaft zusammengeschlossenen Miteigentümer anteilmässig umzulegen ist oder ob auch nur bestimmte Gruppen von ihnen erfasst werden können. a) Der schweizerische Gesetzgeber hat das Stockwerkeigentum dahingehend ausgestaltet, dass jeder Stockwerkeigentümer einen Miteigentumsanteil am Grundstück insgesamt - also an allen seinen Bestandteilen und somit auch an den sich darauf befindenden Gebäuden - hat, ihm darüber hinaus aber auch ein Sonderrecht zusteht, wonach er bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich benutzen und innen ausbauen kann (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Von Gesetzes wegen, durch den Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung der Stockwerkeigentümer können bestimmte Gebäudeteile, die der Gemeinschaft dienen, von der Zuteilung zu Sonderrecht ausgeschlossen werden (Art. 712b Abs. 2 und 3 ZGB). Diese gesetzliche Ordnung lässt trotz der dem Eigentum im eigentlichen Sinne angenäherten Ausgestaltung von Sonderrechten an einzelnen Gebäudeteilen keinen Zweifel daran aufkommen, dass grundsätzlich alle Bestandteile und Gebäude des Grundstückes, an welchem Stockwerkeigentum besteht, zu einer Einheit verbunden werden. Arbeitsleistungen und Materiallieferungen des Bauhandwerkers wachsen daher wertmässig unmittelbar der im Miteigentum der Stockwerkeigentümer stehenden Liegenschaft an. Das gilt unabhängig davon, welchen unmittelbaren Nutzen durch Gebrauch der einzelne Stockwerkeigentümer daraus zieht. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist es daher nicht schon dem Grundsatz nach zu beanstanden, dass das Kantonsgericht die Leistungen des Bauhandwerkers als Wertvermehrung der im Miteigentum stehenden Sache betrachtet hat. Das Bauhandwerkerpfandrecht, welches die Ansprüche jener Gläubiger in besonderer

Weise sichern will, die Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert und damit den Wert des überbauten Grundstückes vermehrt haben, muss deshalb grundsätzlich bei der im Miteigentum stehenden Sache bzw. bei den Miteigentumsanteilen insgesamt anknüpfen. b) Nun hat freilich die einhellige Lehre ungeachtet des auch bezüglich des Stockwerkeigentums geltenden Akzessions- und Bestandteilsprinzips insofern die als Sonderrecht zugeschiedenen Gebäudeteile rechtlich gesondert betrachtet, als wertvermehrende Leistungen, die von Bauhandwerkern zum Zwecke der individuellen Innenausgestaltung erbracht werden, dem entsprechenden Miteigentumsanteil zugerechnet werden; das bedeutet, dass die Forderungen, die dadurch entstehen, dass Arbeit und Material für solche im Sonderrecht stehende Gebäudeteile erbracht worden sind, durch ein Bauhandwerkerpfandrecht auf einem bestimmten Miteigentumsanteil gesichert werden können (SCHUMACHER, a.a.O., S. 96; ZOBL, a.a.O., S. 127; DE HALLER, a.a.O., S. 264). Daraus lässt sich indessen nicht ableiten, dass für die dem Sonderrecht unterstehenden Gebäudeteile der Grundsatz des Miteigentums, auf welchem das Stockwerkeigentum des schweizerischen Rechts beruht, unbeachtlich würde. Die Ausnahme von der Regel reicht vielmehr nur so weit, als die bauliche Ausstattung der im Sonderrecht stehenden Räume ein wesentliches Element des dem gemeinschaftlichen Eigentum entgegenstehenden Sonderrechts ausmacht (vgl. zum Verhältnis zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichem Eigentum die Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7. Dezember 1962, BBl 1962 II, 1461 ff., insbesondere 1488 ff.). Indessen können die Regeln, welche für die im Sonderrecht stehenden Miteigentumsanteile gelten, nicht unbesehen auf die gemeinschaftlichen Gebäudeteile übertragen werden. Das folgt schon daraus, dass die übrigen Stockwerkeigentümer von der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der dem Sonderrecht zugeschiedenen Gebäudeteile ausgeschlossen sind (Art. 712a Abs. 2 ZGB), während für die übrigen Gebäudeteile die Bestimmungen über das Miteigentum gelten (Art. 712g ff. ZGB). Es bedürfte einer besonderen Rechtfertigung, um bezüglich der gemeinschaftlichen Gebäudeteile von den Bestimmungen über das Miteigentum abzuweichen.

c) Eine solche Rechtfertigung sieht die Klägerin - unter Hinweis auf BGE 107 II 141 ff. - in Art. 712h Abs. 3 ZGB. In dem zitierten Entscheid ging es, wie im vorliegenden Fall, um die Tragung der Kosten für Arbeiten an einem Gebäude, das in Stockwerkeigentum aufgeteilt war. Das Bundesgericht hat dabei festgehalten, dass einerseits nach der Art der auszuführenden Arbeiten - unter anderem danach, ob sie zur Erhaltung des Wertes eines Gebäudes notwendig sind oder nicht - die Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergemeinschaft unterschiedlich geregelt sein kann und dass anderseits je nach Gebäudeteil, wo die Arbeiten ausgeführt werden, die Kostentragung im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer unterschiedlich ausfallen mag. Bezüglich der Kostentragung muss nicht nur unterschieden werden zwischen Arbeiten, die ausschliesslich bestimmten Miteigentumsanteilen bzw. den betreffenden Stockwerkeigentümern dienen, und solchen, die an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ausgeführt werden. Vielmehr verlangt Art. 712h Abs. 3 ZGB, dass bei der Verteilung der Kosten auch der Tatsache Rechnung zu tragen ist, dass bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen.
Aus dieser Regelung vermag die Klägerin indessen nichts für ihren Standpunkt abzuleiten. Art. 712h ZGB berücksichtigt den Umstand, dass bestimmte gemeinschaftliche Gebäudeteile nicht nur aus subjektiven Gründen, sondern vor allem auch wegen der unterschiedlichen räumlichen Lage von den einen Stockwerkeigentümern mehr und von anderen weniger genutzt werden können, so dass eine Verteilung von Lasten und Kosten ausschliesslich im Verhältnis der Wertquoten zu ungerechten Ergebnissen führen müsste. Die Wertquoten werden nämlich nicht unbedingt entsprechend dem tatsächlichen Gebrauch von Bauteilen, Anlagen oder Einrichtungen festgesetzt, sondern es spielen bei deren Berechnung auch andere Kriterien - insbesondere die Fläche oder der Rauminhalt der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile sowie deren Lage innerhalb des Gebäudes bezüglich Etage, Sonneneinfall, Aussicht u.ä. (vgl. REY, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, ZBGR 60, 1979, 129 ff.) - eine Rolle. Deshalb sieht die schweizerische Regelung des Stockwerkeigentums in Art. 712h Abs. 3 ZGB eine Korrektur der Verteilung von Lasten und Kosten vor, überlässt aber im Unterschied zu ausländischen Rechtsordnungen (vgl. Art. 1123 ff. des italienischen Codice civile)

die Festsetzung der Richtlinien, wonach diese Korrektur zu erfolgen hat, der jeweiligen Stockwerkeigentümergemeinschaft. Aus Art. 712h ZGB, welcher im Innenverhältnis die Verteilung von Lasten und Kosten nach dem Verursacherprinzip regelt, lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf die Belastung der Miteigentumsanteile mit vertraglichen oder gesetzlichen Pfandrechten ziehen. Die Beziehung der Stockwerkeigentümergemeinschaft zum Bauhandwerker im besonderen, der zugunsten gemeinschaftlicher Gebäudeteile Arbeit leistet und Material liefert und damit den Wert der im Miteigentum stehenden Sache vermehrt, ist ein Aussenverhältnis. Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, im Aussenverhältnis auf Besonderheiten des "kombinierten" Stockwerkeigentums, bei welchem ein Grundstück mit mehreren selbständigen Gebäuden überbaut ist, die ihrerseits in mehrere Stockwerkeinheiten aufgeteilt sind (vgl. REY, Baumängel bei Stockwerkeigentum, "recht" Nr. 2, 1984, S. 64), in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen. Einer analogen Anwendung von Art. 712h Abs. 3 ZGB steht im Aussenverhältnis aber auch der Umstand entgegen, dass dem Bauhandwerker als Gläubiger, dessen Forderung durch ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht gesichert werden kann, nicht zuzumuten ist, sich einen Verteilungsschlüssel entgegenhalten zu lassen, der im Innenverhältnis unter den Stockwerkeigentümern von diesen erst ausgehandelt werden muss und dabei bis zu einem gewissen Grad deren Ermessen anheimgestellt ist.

5. Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten Bundesrecht - insbesondere die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum und Art. 8 ZGB - nicht dadurch verletzt, dass sie das Bauhandwerkerpfandrecht grundsätzlich auf alle

an der Überbauung Darlux in Bergün/Bravuogn beteiligten Stockwerkeigentümer gelegt und mit der errechneten Pfandbelastung von Fr. 40.– pro Tausendstel Miteigentumsanteil das Bauhandwerkerpfandrecht bezüglich jener Stockwerkeigentümer anerkannt hat, die von der Klägerin ins Recht gefasst worden sind. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.