Urteilskopf

111 II 343

66. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 13. Dezember 1985 i.S. Dorena AG gegen Frei Beton AG (Berufung)
Regeste (de):
Bauhandwerkerpfandrecht: einheitliche Eintragungsfrist für Betonlieferungen, die für zwei zusammengehörende Bauten erfolgten (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

Wurden ein Mehrfamilienhaus und die dazugehörenden Garagen baulich getrennt, jedoch aufgrund des gleichen Werkvertrages vom gleichen Unternehmer auf dem gleichen Grundstück und in einem Zuge errichtet, so bilden die Frischbetonlieferungen, die für die beiden Bauten sukzessive aufgrund eines einzigen Vertrages erfolgten, eine einzige Bauleistung. Für diese gilt daher eine einheitliche Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB (E. 2).

Regeste (fr):
Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs: délai d'inscription uniforme pour les livraisons de béton effectuées pour deux constructions érigées conjointement (art. 839 al. 2 CC).

Lorsqu'une maison à plusieurs appartements et les garages qui y sont afférents ne sont pas construits de manière contiguë, mais dans le cadre du même chantier et sur un seul fonds, en vertu du même contrat passé avec le même entrepreneur, les livraisons de béton frais qui se sont succédées pour les deux constructions sur la base d'un seul contrat constituent une prestation unique pour laquelle l'entrepreneur bénéficie d'un seul délai pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale de l'art. 839 al. 2 CC (consid. 2).

Regesto (it):
Ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: termine di iscrizione unitario per forniture di calcestruzzo destinate a due edifici interdipendenti (art. 839 cpv. 2 CC).

Ove una casa d'appartamenti e le autorimesse relative formino due edifici separati, ma siano state costruite in una volta dallo stesso imprenditore su un unico fondo e sulla base di un singolo contratto di appalto, le forniture di calcestruzzo destinate ai due edifici che si sono susseguite nell'ambito di un medesimo contratto costituiscono una prestazione unitaria. In tal caso è dato un solo termine per iscrivere un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori secondo l'art. 839 cpv. 2 CC (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 343

Die Firma Bühler-Bau AG führte auf dem der Firma Dorena AG gehörenden Grundstück Nr. 4682 GB Sennwald die Baumeisterarbeiten für ein Mehrfamilienhaus und einen baulich getrennten Garagentrakt aus. Den hierfür benötigten Beton bestellte die Firma Bühler-Bau AG bei der Firma Frei Beton AG. Die Lieferung erfolgte zwischen dem 3. Mai und 27. August 1982. Gemäss den monatlich ausgestellten Fakturen betrug der Gesamtpreis Fr. 29'210.85. Am 1. Februar 1983 machte die Firma Frei Beton AG beim Bezirksgericht Werdenberg die Klage auf definitive Eintragung des

Bauhandwerkerpfandrechts anhängig. Mit Urteil vom 22. März 1984 wies das Bezirksgericht Werdenberg das Grundbuchamt Sennwald an, auf dem Grundstück Nr. 4682 zugunsten der Firma Frei Beton AG ein Bauhandwerkerpfandrecht mit einer Pfandsumme von Fr. 22'279.75 nebst Zins zu 5% seit dem 1. November 1982 definitiv einzutragen. Die Parteien fochten dieses Urteil mit Berufung resp. Anschlussberufung beim Kantonsgericht St. Gallen an. Mit Urteil vom 22. Februar 1985 wies das Kantonsgericht das Grundbuchamt Sennwald an, das Bauhandwerkerpfandrecht im Betrage von Fr. 29'146.75 definitiv einzutragen. Der Verzugszinsanspruch wurde wegen verspäteter Geltendmachung nicht geschützt. Gegen dieses Urteil wendet sich die Firma Dorena AG mit Berufung an das Bundesgericht.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. a) Die Vorinstanz hat für das Bundesgericht verbindlich festgestellt, dass auf der Liegenschaft der Beklagten zwei Baukörper erstellt wurden, nämlich das Mehrfamilienhaus und der Garagentrakt. Die beiden Gebäude stehen im Verhältnis von Haupt- und Nebengebäude. Der Garagentrakt ist ausschliesslich auf das Mehrfamilienhaus hin konzipiert worden und dient nur diesem. Mehr aus architektonischer Zufälligkeit oder aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen wurde auf eine bauliche Verbindung der beiden Gebäude verzichtet. Diese sind jedoch ohne zeitlichen Unterbruch in einem Zuge durch den gleichen Unternehmer aufgrund des gleichen Werkvertrages errichtet worden. Für beide Gebäude hat die Klägerin sukzessive Frischbeton geliefert, wobei aber die Lieferungen für das Wohnhaus früher beendigt waren als für die Garagen. Aus diesen tatsächlichen Gegebenheiten hat die Vorinstanz den Schluss gezogen, dass mit den Betonlieferungen der Klägerin für die beiden Gebäude eine einheitliche Leistung erfolgt sei. Grundsätzlich sei zwar davon auszugehen, dass Bauarbeiten des gleichen Unternehmers für mehrere Bauwerke auf einer einzigen Parzelle gesonderten Eintragungsfristen für ein Bauhandwerkerpfandrecht gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB unterliegen würden. Damit seien aber in erster Linie Bauten gemeint, die unter sich keine Einheit bildeten, z.B. zwei oder mehrere Einfamilienhäuser auf demselben Grundstück. Im vorliegenden Fall seien indessen zwei Bauten

ausgeführt worden, die funktional zusammenhängen würden. Es liege deshalb eine spezifische Bauleistung vor, die für ein zusammenhängendes Ganzes erbracht worden sei. Für die Lieferungen, welche für das Mehrfamilienhaus und den Garagentrakt bestimmt gewesen seien, gelte daher eine einheitliche Eintragungsfrist im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB. b) Die Beklagte wendet dagegen im wesentlichen ein, dass zwei verschiedene, räumlich getrennte Baukörper vorliegen würden, die je ein selbständiges Bauwerk darstellten. Da für jedes Bauwerk die Frist getrennt zu laufen begonnen habe, sei die Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hinsichtlich jener Lieferungen, welche für das Mehrfamilienhaus bestimmt gewesen seien, nicht eingehalten worden. c) Gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts bis spätestens drei Monate nach der Vollendung der Arbeit zu geschehen. Das ZGB stellt damit für den Beginn des Fristenlaufes auf eine blosse Tatsache, die vollendete Arbeit ab. Gemäss der Rechtsprechung

des Bundesgerichts ist es nicht bundesrechtswidrig, sich im Hinblick auf den Beginn des Fristenlaufes nicht streng an die juristische Form der Beziehungen zwischen den Parteien zu halten, sondern diese Beziehungen in ihrer Gesamtheit und unter praktischen Gesichtspunkten zu betrachten. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob die Lieferungen der Klägerin eine einheitliche Bauleistung bildeten oder nicht (BGE 106 II 128, BGE 104 II 352). Dies trifft gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts für sukzessive Lieferungen von Frischbeton grundsätzlich zu (BGE 104 II 351 E. 2). Im vorliegenden Fall ist aber überdies erforderlich, dass die Betonlieferungen als Einheit betrachtet werden können, obwohl sie für zwei verschiedene Bauten erfolgten. In dieser Hinsicht ist in erster Linie davon auszugehen, dass beide Bauten aufgrund des gleichen Werkvertrages errichtet wurden (BGE 106 II 25 f., 76 II 140; LEEMANN, N 18 zu Art. 839 ZGB). Vom Vertrag her bildete die Erstellung des Mehrfamilienhauses mit dem dazugehörenden Garagentrakt somit eine einheitliche Leistung. Allein die Tatsache, dass im vorliegenden Fall das Mehrfamilienhaus und die Garagen räumlich getrennt sind, vermag daran nichts zu ändern. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind neben der Regelung des Werkvertrages die gesamten Umstände massgeblich, und es ist darauf abzustellen, welches

Kriterium dem betreffenden Fall am besten gerecht wird (BGE 106 II 128 f.). Wie die Vorinstanz verbindlich festgestellt hat, befinden sich die beiden Gebäude auf dem gleichen Grundstück. Die Garagen wurden auf das Mehrfamilienhaus hin konzipiert und dienen ausschliesslich diesem Wohnhaus. Die Arbeiten wurden auch vom gleichen Unternehmer in einem Zuge ausgeführt und überlagerten sich zeitlich. Angesichts dieser Umstände kann es der Klägerin, die für diese beiden Bauten aufgrund eines einzigen Vertrages sukzessive Frischbeton geliefert hat, nicht zum Nachteil gereichen, dass aus architektonischer Zufälligkeit oder aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen auf eine bauliche Verbindung der beiden zusammengehörenden Gebäude verzichtet wurde.
SCHUMACHER (Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2. Aufl. 1982), auf den sich die Beklagte beruft, geht nicht davon aus, es sei irrelevant, ob nur ein einziger Vertrag vorgelegen habe und ob die Arbeiten in einem Zuge ausgeführt worden seien. Er betont vielmehr, das Vorliegen mehrerer Verträge und der Umstand, dass diese zeitlich gestaffelt abgeschlossen worden seien, spiele nur dann keine Rolle, wenn die mehreren Bauarbeiten ein zusammengehörendes Ganzes, eine spezifische Einheit bildeten. Eine einheitliche Bauleistung liege aber insbesondere dann vor, wenn die sukzessiven Arbeiten vom gleichen Unternehmer ausgeführt würden, z.B. Aushub-, Maurer- und Eisenbetonarbeiten (a.a.O., N 644, 646 f.). Das Bundesgericht hat in BGE 104 II 352 zur Beurteilung der Einheitlichkeit einer Arbeitsleistung auch danach gefragt, ob die Rechtsbeziehungen zwischen General- und Subunternehmer tatsächlich ausschliesslich waren, nicht unterbrochen wurden und nicht unterbrochen werden konnten. Genauso verhält es sich im vorliegenden Fall. Der Vorinstanz kann daher keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, wenn sie bei der Würdigung der gesamten Umstände auch auf diese Kriterien abgestellt hat. d) Die Beklagte macht wiederholt geltend, es lägen zwei verschiedene Bauwerke vor und deshalb müssten für das Mehrfamilienhaus und die Garagen getrennte Fristen zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts laufen. Da es im vorliegenden Fall jedoch gerade entscheidend darauf ankommt, ob die beiden Bauten separate Bauwerke darstellen oder eine Einheit bilden, tragen diese Ausführungen wenig zur Sache bei. Der Berufungsschrift lässt sich hierzu nur entnehmen, dass zwei Bauwerke vorliegen sollen, weil zwei räumlich getrennte Baukörper vorhanden sind.

Wie sich jedoch bereits ergeben hat, kann nicht einzig auf die Tatsache der getrennten Baukörper abgestellt werden. Zu Unrecht beruft sich die Beklagte in diesem Zusammenhang auch darauf, dass bei Gesamtüberbauungen

für jedes Gebäude die Eintragungsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB selbständig zu laufen beginne, selbst wenn für die ganze Überbauung nur ein einziger Werkvertrag abgeschlossen worden sei (SCHUMACHER, a.a.O., N 668 f.). Zu den typischen Erscheinungen bei Gesamtüberbauungen gehören die zeitliche Staffelung in der Fertigstellung der einzelnen Häuser oder Blöcke, die zeitliche Staffelung in deren Bezug und die Parzellierung von Grund und Boden während des Bauvorganges. Typisch kann auch die Krisenanfälligkeit der Finanzierung sein, wenn die fertiggestellten Häuser und Wohnungen fortlaufend verkauft werden müssen, damit mit dem Erlös die Gesamtüberbauung fertiggestellt werden kann, ebenso die regelmässige Tilgung der Kaufpreisschuld durch die Endeigentümer schon vor dem Eigentumsübergang (KAPPELER, Das Bauhandwerkerpfandrecht bei Gesamtüberbauungen, in: ZBGR 57 (1976) S. 258 f.). Diese Besonderheiten führen zu einer ganz besonderen Interessenlage in bezug auf den Beginn der Dreimonatsfrist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Im vorliegenden Fall liegt jedoch offensichtlich keine Gesamtüberbauung vor. Dem vorinstanzlichen Urteil lässt sich nicht entnehmen, dass die Liegenschaft, auf der das Mehrfamilienhaus und die Garagen stehen, parzelliert und die Teile einzeln verkauft werden sollen. Dies ergäbe auch keinen Sinn, nachdem die Vorinstanz verbindlich festgestellt hat, dass die Garagen auf das Mehrfamilienhaus hin konzipiert wurden und ausschliesslich diesem dienen. Im Unterschied zu einer Gesamtüberbauung wurden die beiden Gebäude auch nicht gestaffelt, sondern in einem Zuge fertiggestellt. Es ist daher kein Interesse ersichtlich, das es rechtfertigen würde, die bei Gesamtüberbauungen geltenden Regeln für den Beginn der Eintragungsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB auch im vorliegenden Fall anzuwenden. Ebenso ist die Berufung auf die Besonderheiten bei einer Anmerkungsparzelle unbehelflich, da im vorliegenden Fall gerade keine solche gegeben ist. Auch aus BGE 76 II 137 E. 1 und BGE 104 II 351 E. 2, auf welche die Beklagte über einen Hinweis bei SCHUMACHER (a.a.O., N 660) verweist, lässt sich nichts für ihren Standpunkt ableiten. In BGE 76 II 137 E. 1 wurde nicht einfach entschieden, dass die Erstellung eines Zufahrtsweges und jene des Rohbaus

eines Hauses einen getrennten Fristenlauf nach Art. 839 Abs. 2 ZGB auslösen, wie die Beklagte unterstellt. In jenem Fall hat das Bundesgericht vielmehr entscheidend darauf abgestellt, ob die Erstellung des Zufahrtsweges und die Maurerarbeiten für das Haus in einem einzigen Vertrag vergeben worden waren oder nacheinander in zwei verschiedenen Verträgen. Da der Bauherr nicht geltend gemacht hatte, es seien dafür zwei verschiedene Werkverträge abgeschlossen worden, musste von einer gleichzeitigen Vergabe ausgegangen werden, was einen einheitlichen Fristenlauf begründete. In BGE 104 II 352 hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung präzisiert und ausgeführt, dass es sich da rechtfertige, für jeden einzelnen Vertrag einen eigenen Fristenlauf zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts anzunehmen, wo einem Unternehmer nachträglich andere Arbeiten unterschiedlicher Art übertragen würden. Da es sich bei den mehreren Verträgen jenes Falles jedoch gerade um eine Wiederholung gleichartiger Bestellungen handelte, welche zusammen eine einzige spezifische Leistung ergaben, nahm das Bundesgericht für alle Verträge einen einheitlichen Fristenlauf an. Im vorliegenden Fall bleibt die Rechtsprechung in BGE 104 II 351 ff. indessen unbeachtlich, da die Leistungen für die beiden Gebäude unbestrittenermassen aufgrund eines einzigen Werkvertrages erfolgten.
Schliesslich ist auch der Vorwurf unbegründet, die Vorinstanz habe in Verletzung von Bundesrecht auch darauf abgestellt, wer die Garagen mieten werde. Die Vorinstanz hat hierzu nur festgestellt, das zufällige Vermieten einer einzelnen Boxe an einen Dritten ändere nichts daran, dass der Garagenbau ausschliesslich auf das Mehrfamilienhaus hin konzipiert worden sei und nicht mehreren Wohnhäusern diene. Was die Beklagte dagegen vorbringt, erweist sich als blosse Kritik an der Beweiswürdigung und ist daher nicht zu hören (BGE 109 II 344 E. d). e) Es ergibt sich somit, dass die Lieferungen der Klägerin eine Einheit bildeten. Ihre Arbeit für die beiden Gebäude war erst in dem Moment im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB vollendet, als auch die letzte Lieferung für den Garagentrakt erfolgt war. Mit der Wahrung der Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hinsichtlich des Garagentraktes wurde auch die Eintragungsfrist hinsichtlich des Mehrfamilienhauses eingehalten. Dies führt aber zur Abweisung der Berufung der Beklagten, soweit darauf einzutreten ist.