Urteilskopf

125 III 113

22. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 11. Februar 1999 i.S. B. AG. gegen div. Stockwerkeigentümer (Berufung)
Regeste (de):
Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten bei Stockwerkeigentum (Art. 712a Abs. 1 ZGB und Art. 839 Abs. 2 ZGB).

Bei einer aus mehreren Häusern bestehenden und auf einem einzigen Grundstück errichteten Überbauung, welche in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, sind die Bauhandwerkerpfandrechte für Bauleistungen an gemeinschaftlichen Bauteilen anteilsmässig allen Miteigentumsanteilen zu belasten. Dies gilt auch dann, wenn die pfandgeschützte Bauleistung praktisch ausschliesslich für ein einziges Gebäude der Überbauung erbracht wird (E. 3a).

Die Frist für die Eintragung der Pfandrechte läuft für alle Stockwerkeinheiten der Überbauung einheitlich, wenn der gleiche Unternehmer aufgrund eines einzigen Werkvertrages sukzessive eine zusammengehörende Bauleistung für die verschiedenen Gebäude der Überbauung erbringt (E. 3b).

Regeste (fr):
Inscription des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs en cas de propriété par étages (art. 712a al. 1 et 839 al. 2 CC).

Lorsque, sur un seul bien-fonds, est construit un complexe de plusieurs maisons constitué en propriété par étages, les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs demandées pour des travaux de construction portant sur des parties communes doivent grever proportionnellement toutes les parts de copropriété. Il en va de même lorsque la prestation à garantir est fournie pratiquement exclusivement pour un seul bâtiment du complexe (consid. 3a).

Le délai pour inscrire les droits de gage court pour toutes les unités d'étage du complexe d'une manière uniforme, lorsque le même entrepreneur fournit successivement, sur la base d'un unique contrat d'entreprise, une prestation commune à chacun des bâtiments du complexe (consid. 3b).

Regesto (it):
Iscrizione di ipoteche legali degli artigiani ed imprenditori nell'ambito di una proprietà per piani (art. 712a cpv. 1 CC e 839 cpv. 2 CC).

Quando su un unico fondo sono stati costruiti più edifici facenti parte di un unico complesso, costituito in proprietà per piani, le ipoteche degli artigiani ed imprenditori per i lavori di costruzione di parti comuni sono da ripartire proporzionalmente su tutte le quote di comproprietà. Ciò vale anche nel caso in cui la prestazione garantita dal pegno è praticamente stata fatta per un unico edificio del complesso (consid. 3a).

Se lo stesso imprenditore effettua, in virtù di un unico contratto di appalto, successivamente le medesime prestazioni per i vari edifici del complesso, il termine per l'iscrizione dei diritti di pegno decorre per tutte le unità di proprietà per piani uniformemente (consid. 3b).

Sachverhalt ab Seite 114

A.- Auf dem Grundstück Nr. 2241 befindet sich die Überbauung «S.», welche aus sieben Mehrfamilienhäusern (Häuser A-G) sowie einer zentralen Unterniveaugarage besteht. Die Häuser sind in Stockwerkeinheiten aufgeteilt (GB-Nr. 2242 - 2308); die Garage (GB-Nr. 2309) steht im Miteigentum der Stockwerkeigentümer. Ab April 1994 lieferte die B. AG der Bauunternehmung E. AG Frischbeton, Mörtel, Sand, Sickergeröll und Abbruchgranulat. Ausserdem stellte sie Mulden für den Bauschutt zur Verfügung und besorgte dessen Abtransport. Ab Mai 1995 bezahlte die Bauunternehmung E. AG die Rechnungen der B. AG nicht mehr und fiel am 29. Januar 1996 in Konkurs.

B.- Für den ungedeckt gebliebenen Teil ihrer Forderung in der Höhe von insgesamt Fr. 100'528.95 zuzüglich Verzugszins beantragte die B. AG dem zuständigen Gerichtspräsidium die vorsorgliche Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf den einzelnen Stockwerkeinheiten. Mit superprovisorischer Verfügung vom 27. Dezember 1995 entsprach der Präsident des Bezirksgerichts dem Begehren und wies das Grundbuchamt zur vorläufigen Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte auf allen Stockwerkeinheiten der sieben Mehrfamilienhäuser (Nr. 2242-2308) und der im Miteigentum stehenden Tiefgarage (Nr. 2309) an. Gleichentags vollzog das Grundbuchamt die vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte. Nach Anhörung der Gegenpartei wurde die Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte mit Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts vom 24. Mai 1996 vorläufig bestätigt.

C.- Am 7. Oktober 1996 erhob die B. AG beim Handelsgericht des Kantons Aargau Klage und beantragte im Wesentlichen die definitive Eintragung der Pfandrechte. Mit Urteil vom 26. Juni 1998 hiess das Handelsgericht die Klage teilweise gut und ordnete zugunsten der B. AG die definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte

auf den Grundstücken Nr. 2300-2308 für eine Pfandsumme von insgesamt Fr. 12'435.45 an; die geltend gemachten Verzugs-zinsen wurden nicht berücksichtigt. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen und das Grundbuchamt angewiesen, die auf den Grundstücken Nr. 2242-2299 und 2309 vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte zu löschen.

D.- Mit Berufung vom 21. September 1998 beantragt die B. AG dem Bundesgericht im Wesentlichen, die Bauhandwerkerpfandrechte auf allen Grundstücken definitiv einzutragen.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei den von der Klägerin erbrachten Arbeiten und Materiallieferungen um Leistungen handelt, für die ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden kann. a) Das Handelsgericht hat verbindlich festgehalten, dass die Klägerin seit dem 27. September 1995 2m3 Frischbeton, 31m3 Auffüllmaterial und ca. 3,5m3 Mörtel geliefert habe. Mit diesem Material seien der Kanalisationsanschluss für das Haus G erstellt sowie Auffüll- und Zuputzarbeiten ausgeführt worden. Der Einwand der Beklagten, diesbe-

züglich handle es sich nicht um Bauleistungen, die durch ein Bauhandwerkerpfandrecht geschützt seien, ist unbegründet. Ein Pfandrecht kann geltend gemacht werden für Forderungen, die sich aus der Lieferung von Arbeit oder von Material und Arbeit ergeben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Als pfandgeschützte Baulieferung gilt nach der Rechtsprechung auch eine eigens für den Bau hergestellte und angepasste Sache, so zum Beispiel die Lieferung von Frischbeton (BGE 104 II 348 E. II/1 S. 351 m.w.H.; vgl. auch BGE 111 II 343 E. 2a S. 344 f.). Pfandberechtigt ist aber auch die Forderung, die sich aus der Lieferung von Auffüllmaterial ergibt. Auch wenn es sich diesbezüglich um eine reine Materiallieferung gehandelt haben sollte, die für sich allein genommen nicht pfandgeschützt wäre, kann dennoch ein Bauhandwerkerpfandrecht geltend gemacht werden, wenn die Materiallieferungen von einem Unternehmer geleistet werden, der wie im vorliegenden Fall zugleich auch typische pfandgeschützte Leistungen erbracht hat (Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2. Auflage 1982, Nr. 145 und 194 f.). b) Umstritten ist sodann auch, ob es sich bei den seit dem 27. September 1995 erbrachten Bauleistungen noch um Vollendungsarbeiten handelte, oder ob von geringfügigen Arbeiten auszugehen

sei, welche die dreimonatige Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht auszulösen vermochten. Nach der Rechtsprechung gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel (BGE 101 II 253 S. 255). Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGE 106 II 22 E. 2b und c S. 25 f. m.w.H.; BGE 102 II 206 E. 1/b/aa S. 209). Im vorliegenden Fall diente der am 27. September 1995 gelieferte Frischbeton der Fertigstellung des Kanalisationsanschlusses, und das Auffüllmaterial wurde für die Zuschüttung des Kanalisationsgrabens verwendet. Wohl handelte es sich - gemessen am Umfang der gesamten vertraglichen Leistung - um geringfügige Mengen. Doch bildeten nicht nur die Kanalisationsverbindung selber zwischen dem Haus und dem Sammelkanal, sondern auch deren dauerhafte Einbettung mittels Frischbeton sowie das Zuschütten des Grabens für die Werkvollendung unerlässliche Arbeiten. c) Im Zusammenhang mit der Fristwahrung kann daher dahingestellt bleiben, ob auch die am 26. September 1995 gelieferten 3 m3 Frischbeton zu berücksichtigen sind. Wie sich ergeben hat, wurden die Bauhandwerkerpfandrechte zur Sicherung der Forderungen für die Lieferung von Frischbeton rechtzeitig im Grundbuch eingetragen.

3. Im Folgenden ist zu prüfen, ob das Bauhandwerkerpfandrecht bei der Überbauung einer Parzelle mit mehreren Baukörpern auf sämtliche Miteigentumsanteile der Gesamtüberbauung bzw. nur auf einzelne Stockwerkeinheiten oder allenfalls eine Gruppe von solchen umgelegt werden kann (nachfolgend lit. a). Anschliessend ist zu prüfen, ob bei einer Überbauung mit mehreren Baukörpern die Frist für die provisorische Eintragung einheitlich oder gesondert nach Objekten zu laufen beginnt (nachfolgend lit. b).
a) Der Gesetzgeber hat das Stockwerkeigentum so ausgestaltet, dass jeder Stockwerkeigentümer einen Miteigentumsanteil am Grundstück insgesamt hat; zusätzlich steht ihm ein Sonderrecht zu, wonach er bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich benützen und innen ausbauen kann (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Aufgrund

dieser sachenrechtlichen Ausgestaltung wachsen nach dem Akzessionsprinzip Arbeitsleistungen und Material-

lieferungen des Bauhandwerkers wertmässig unmittelbar der im Miteigentum der Stockwerkeigentümer stehenden Liegenschaft an. Dies gilt unabhängig davon, welchen unmittelbaren Nutzen durch Gebrauch der einzelnen Stockwerkeigentümer daraus zieht. Nach der Rechtsprechung hat daher das Bauhandwerkerpfandrecht in Bezug auf Bauleistungen für gemeinschaftliche Bauteile bei den Miteigentumsanteilen insgesamt, d.h. bei der im Miteigentum stehenden Sache anzuknüpfen (BGE 111 II 31 E. 4a S. 35 f.). Wenn von einem Bauhandwerker hingegen wertvermehrende Leistungen zum Zweck der individuellen Ausgestaltung einer Stockwerkeinheit erbracht werden, sind sie trotz des Akzessionsprinzips dem einzelnen Miteigentumsanteil zuzurechnen, und die Forderung des Bauhandwerkers kann nur durch ein Baupfand auf einem bestimmten Miteigentumsanteil gesichert werden (BGE 111 II 31 E. 4b S. 36 mit Hinweisen). Diese Ausnahme gilt nicht nur für den Sonderausbau, sondern auch für Bauleistungen im Zusammenhang mit dem Standardausbau einer Stockwerkeinheit (BGE 112 II 214 E. 4 S. 218 ff.). Im vorliegenden Fall betrafen die Bauarbeiten der Klägerin nach den Feststellungen der Vorinstanz den Kanalisationsanschluss sowie Zuputz- und Auffüllarbeiten. Es handelte sich nicht um Investitionen in Stockwerke, sondern um Bauleistungen an gemeinschaftlichen Bauteilen. Aus solchen Investitionen resultierende Wertvermehrungen können nicht einzelnen Stockwerkeinheiten angerechnet werden. Vielmehr fallen sie der Liegenschaft als Ganzes an, was zu einer anteilsmässigen Umlegung des Bauhandwerkerpfandes auf sämtliche Miteigentumsanteile führt. Nichts anderes kann für den vorliegenden Fall gelten, bei dem eine Parzelle mit mehreren Objekten überbaut und die in Frage stehende Bauleistung nicht für die gesamte - aus sieben Mehrfamilienhäusern bestehende - Überbauung, sondern nur für ein oder jedenfalls in erster Linie für ein Objekt erbracht wurde. Es rechtfertigt sich nicht, die Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte nur auf die Wohnungen desjenigen Baukörpers zu beschränken, für welchen die fraglichen Bauleistungen ausschliesslich oder zumindest mehrheitlich erbracht wurden. Im Unterschied zu Investitionen in Stockwerke kann der Mehrwert in diesem Fall nicht bestimmten Stockwerkeinheiten und insoweit Grundstücken im Sinn von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB zugerechnet werden; vielmehr betreffen sie ein Bauwerk, das kein Grundstück, sondern als Sacheinheit Teil eines solchen ist. Das Bauhandwerkerpfandrecht

knüpft daher weder bei der einzelnen Stockwerkeinheit noch objektbezogen bei einer Gruppe von solchen an, sondern bei den Miteigentumsanteilen der gesamten Überbauung. Allein die Tatsache, dass eine Überbauung mehrere Baukörper umfasst, rechtfertigt auch unter dem Gesichtspunkt des berechtigten Schutzes der Stockwerkeigentümer keine weitere Durchbrechung des Akzessionsprinzips. Der einzelne Eigentümer findet Schutz durch den nach Objekt gesonderten Fristenlauf, falls die Bauleistungen z.B. wegen grösserer zeitlicher Verzögerungen nicht in einem Zug erbracht werden. In solchen Fällen kann sich ein erst spät eingetragenes Bauhandwerkerpfandrecht nicht auch auf Forderungen für lange vorher fertigerstellte Baukörper stützen; entsprechend tiefer fällt dann die - zwar auf alle Miteigentumsanteile anteilsmässig umzulegende - Pfandbelastung aus. b) Nachdem sich ergeben hat, dass das Baupfand auf allen Stockwerkeinheiten der Gesamtüberbauung einzutragen ist, gilt es im Folgenden zu prüfen, ob die Frist für die provisorische Eintragung einheitlich oder gesondert nach Objekten zu laufen beginnt. Die seit dem 27. September 1995 erbrachten Bauleistungen betrafen das Haus G, so dass mit der provisorischen Eintragung die 3monatige Frist jedenfalls hinsichtlich der Pfandrechte eingehalten wurde, welche auf den Stockwerkeinheiten dieses Hauses eingetragen wurden. Hingegen stellt sich die Frage, ob eine gesonderte 3monatige Frist für allfällige seit Mai 1995 erbrachte Bauleistungen, welche die anderen Häuser der Überbauung betrafen, zu beachten ist. Gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung bis spätestens drei Monate nach der Vollendung der Arbeit zu geschehen. Nach der Rechtsprechung beginnt bei einer Überbauung mit mehreren Häusern die gesetzliche Eintragungsfrist für jedes Gebäude selbständig mit dessen Vollendung zu laufen. Wenn aber für mehrere Gebäude auf einem einzigen Grundstück vom gleichen Unternehmer aufgrund eines einzigen Werkvertrages eine zusammengehörende Bauleistung sukzessive erbracht wird, liegt eine einheitliche Leistung vor, für die eine einheitliche Eintragungsfrist gilt. Dies trifft namentlich für die sukzessive Lieferung von Frischbeton zu (BGE 111 II 343 E. 2c S. 345 mit Hinweisen).
Aufgrund dieser Kriterien weist die Klägerin zu Recht darauf hin, dass ihre sukzessiven Betonlieferungen so-

wie die übrigen Bauleistungen - Lieferung von Sand, Sickergeröll und Abbruchgranulat sowie Abtransport des Bauschutts - als einheitliche Bauleistung zu qualifizieren sind. Die Überbauung «S.», die sieben Häuser und eine

Tiefgarage umfasst, steht auf einer einzigen Parzelle. Die in Frage stehenden Bauleistungen beruhten auf demselben Werkvertrag und wurden vom gleichen Unternehmen erbracht. Die Überbauung wurde innert kurzer Zeit von Frühjahr 1994 bis Herbst 1995 realisiert. Entgegen der Auffassung des Handelsgerichts ändert der Umstand nichts am einheitlichen Fristenlauf, dass die Überbauung in drei Etappen erstellt wurde, weil nach den verbindlichen Feststellungen die Tiefgarage parallel zu den sieben Mehrfamilienhäusern gebaut wurde und weil sich die Arbeiten der einzelnen Etappen in zeitlicher Hinsicht überlappten, indem mit dem Bau des Hauses G begonnen wurde, als die Rohbauten der zweiten Etappe etwa zu zwei Dritteln abgeschlossen waren. Abgesehen davon versteht es sich von selbst, dass bei grösseren Überbauungen nicht alle Baukörper gleichzeitig erstellt werden können. Schliesslich kann auch der Umstand nicht massgebend sein, dass die Überbauung mehrere Häuser umfasst; in der Rechtsprechung wurde bereits darauf hingewiesen, dass oft architektonische Zufälligkeiten oder planerische Gründe dafür massgebend sind, dass Stockwerkeigentum auf mehreren Bauten auf einer Parzelle anstatt in einem grossen Baukörper erstellt werden (BGE 111 II 343 E. 2a S. 344). Unter Berücksichtigung aller in Betracht fallender Umstände kann nicht davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf Bauleistungen, die für die einzelnen Gebäude der Überbauung «S.» erbracht worden sind, je eine unterschiedliche Eintragungsfrist zu beachten gewesen wäre. Vielmehr ist von einer einheitlichen Bauleistung und damit von einer einheitlichen Eintragungsfrist auszugehen, so dass die Frist mit der provisorischen Eintragung nicht nur für die Stockwerkeinheiten des Hauses G, sondern für alle Wohnungen der ganzen Überbauung eingehalten wurde. Damit kann offen bleiben, ob alle seit Mai 1995 erbrachten Bauleistungen ausschliesslich das Haus G betrafen. c) Insgesamt ergibt sich somit, dass die Pfandforderung von Fr. 100'528.95 auf allen Stockwerkeinheiten der Überbauung «S.» eingetragen werden muss. Insoweit wird die Berufung gutgeheissen.