

«Fragen & Antworten» zum Webinar vom 20.05.2021

Bauhandwerker-Pfandrecht

Grundlagen, Praxistipps und Fallbeispiele aus der aktuellen Gerichtspraxis

Frage: Wie sieht es bei einem Objekt aus, welches im STW-Eigentum errichtet wird? Muss für jeden Grundeigentümer separat das Pfandrecht beantragt werden?

Antwort von Sophie Dorschner:

Es kommt vorab darauf an, ob die Arbeiten einer Stockwerkseinheit (im Sonderrecht) diene – und folglich nur diese belastet werden kann – oder den gemeinschaftlichen Bauteilen (wie z.B. Treppenhaus oder Fassade). Im letzteren Fall kann das Bauhandwerkerpfandrecht nach der Rechtsprechung in der Regel zu Lasten der Stammparzelle oder im Verhältnis der einzelnen Wertquoten auf die Stockwerkeigentumsanteile- bzw. Eigentümer eingetragen werden (vgl. z.B. BGE 125 III 113). Falls aber bereits einzelne oder alle Stockwerkeigentumseinheiten belastet sind, kann das Stammgrundstück nicht mehr belastet werden (Art. 648 Abs. 3 ZGB). Wenn die Bauarbeiten schliesslich mehrere Stockwerkseinheiten betreffen, muss die Pfandsomme grundsätzlich entsprechend den je angefallenen Kosten anteilmässig aufgeteilt und gegenüber den betroffenen Eigentümern geltend gemacht werden.

Relevant sind diese Verhältnisse bzw. die vertragliche und funktionale Ausgestaltung der Arbeiten auch für den Beginn der Frist zur Eintragung. Insgesamt ist die rechtliche Komplexität von Bauhandwerkerpfandrechten bei Stockwerkeigentum hoch. Das Verfahren birgt entsprechend erhebliche prozessuale Risiken.

Frage: Gibt es eine Möglichkeit eine Schlussrechnungsphase zu beschleunigen, wenn man merkt, dass die Gegenseite nicht bezahlen möchte oder das im Wissen in die Länge zieht?

Antwort von Sophie Dorschner:

Die Zeitachse sollte meiner Meinung nach von den Parteien bereits bei der vertraglichen Festlegung der Prüf- und Zahlungsfristen berücksichtigt werden. Ich sehe allerdings kein generell wirksames Beschleunigungsmittel, wenn Zahlungsfristen dann trotzdem (auch nach beharrlichem Aufordern) nicht eingehalten werden und sich in der jeweiligen Konstellation bzw. nach Abschluss der Arbeiten auch keine anderen Wege (wie u.U. durch berechtigtes Einstellen von Arbeiten) mehr finden lassen.

Frage: Gelten z.B. liefern und versetzen von Schachtdeckeln oder Lichtschachtgitter ebenfalls als letzter Hammerschlag? Sofern sie als WV Pos. integriert sind.

Antwort von Sophie Dorschner:

Grundsätzlich pfandberechtigt sind physische objektbezogene Bauleistungen, die also mit dem betreffenden Bau in einem typischen Zusammenhang stehen. Die im (Leistungsverzeichnis) des

Werkvertrags enthaltene, d.h. individuell bestellte (und gelieferte und verarbeitete) Leistung, gehört meiner Auffassung nach dazu. Der Fristenlauf beginnt nach Rechtsprechung, wenn «alle Verrichtungen, die zum Werkvertrag gehören, ausgeführt sind». Nur «nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel» gehören nicht zu den Vollendungsarbeiten, sofern sie nicht eben doch - in qualitativer Hinsicht – für die Vollendung des Werkvertrags unerlässlich sind (vgl. z.B. BGE 125 III 113). Es ist aber definitiv davon abzuraten, mit dem Liefern und Versetzen der Gitter für die Lichtschächte zuzuwarten, in der Annahme, man könne damit den Beginn des Fristenlaufs für das Bauhandwerkerpfandrecht hinauszögern. Die nachträgliche Lieferung liesse sich dann nämlich durchaus auch als Behebung eines noch vorliegenden Mangels qualifizieren, die für den Fristenlauf nicht von Relevanz ist.

Die Antworten der Autorin beinhalten ihre allgemeinen Ansichten zum Zeitpunkt des Webinars. Der Inhalt ersetzt keine fallbezogene Rechtsauskunft. Jede Haftung für den Inhalt der Antworten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei weitergehenden Fragestellungen steht Ihnen RAin Sophie Dorschner gerne zur Verfügung.

lic. iur. **Sophie Dorschner**
Rechtsanwältin & Mediatorin SAV und
Dozentin am Campus Sursee Bildungszentrum Bau AG

s.dorschner@keller-law.ch

KELLER Rechtsanwälte
Fraumünsterstrasse 17
Postfach 2669
8001 Zürich

www.keller-law.ch