

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 30

André Britschgi

Das belastete Grundstück beim Bauhandwerker- pfandrecht

Schulthess § 2008

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....XVII
 Literaturverzeichnis.....XXIII

EINLEITUNG..... 1

1. Teil: GRUNDLAGEN 3

 1. Kapitel: Rechtsquellen 3

 I. Privatrecht..... 3

 A) ZGB 3

 B) OR, BGBB..... 4

 C) GBV..... 4

 II. Zwangsvollstreckungsrecht 4

 A) SchKG, GSchG, VZEG 4

 B) VZG..... 5

 III. Zivilprozessrecht 6

 A) GestG 6

 B) Kantonales Zivilprozessrecht 6

 IV. Strafrecht 7

 2. Kapitel: Allgemeines zum Bauhandwerkerpfandrecht..... 9

 I. Historischer Überblick..... 9

 II. Grundlegendes zum Bauhandwerkerpfandrecht..... 10

 3. Kapitel: Die Rechtsnatur des Bauhandwerkerpfandrechts 13

 I. Das Recht auf Eintragung..... 13

 II. Die gerichtliche Durchsetzung des Eintragungsanspruchs..... 14

 A) Vorläufige Eintragung 14

 B) Definitive Eintragung 15

 C) Wirkung der definitiven Eintragung..... 15

 III. Die Merkmale des Bauhandwerkerpfandrechts..... 16

 A) Mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht 16

 B) Realobligation..... 17

 C) Unverzichtbarkeit 21

 a. Im Voraus 21

 b. Nach der Entstehung des Anspruchs 22

 D) Übertragbarkeit des Pfandrechts..... 22

 E) Entstehung des Pfandrechts 23

2. Teil: DIE VORAUSSETZUNGEN DES BAUHAND-
 WERKERPFANDRECHTS..... 25

 4. Kapitel: Die typische Bauleistung 25

 I. Akzessionsprinzip als Ausgangslage..... 25

 A) Begriff und Rechtsfolgen..... 25

 B) Fehlende Akzession bei Fahrnisbauten 26

 II. Geschützte Leistungen an Bauten und anderen Werken 27

 A) Die Merkmale der geschützten Leistung 27

 a. Notwendigkeit des Entgelts..... 27

b. Bauten und andere Werke.....	28
c. Notwendigkeit der Wertvermehrung?	29
B) Die Arten der geschützten Bauleistung	30
C) Zum Werklieferungsvertrag insbesondere.....	31
a. Einbau der gelieferten Ware durch den pfandberechtigten Unternehmer.....	31
b. Einbau der gelieferten Ware durch eine Drittperson	32
D) Kaufvertragsleistung.....	34
E) Gemischte Leistungen	35
F) Haupt- und Nebenleistungen	36
III. Nicht geschützte Leistungen.....	36
A) Intellektuelle Leistungen	36
B) Unselbständige und andere nicht geschützte Leistungen	37
5. Kapitel: Der Baupfandgläubiger.....	41
I. Einzelunternehmer, Teilunternehmer oder Nebenunternehmer	41
II. General- und Totalunternehmer.....	41
III. Subunternehmer.....	42
A) De lege lata	43
B) De lege ferenda.....	44
C) Schutzmassnahmen des Bauherrn gegen das Doppelzahlungsrisiko	45
6. Kapitel: Der pfandrechtsbelastete Grundeigentümer	47
I. Eigentümer	47
A) Allgemein	47
B) Beim Mieterbau	48
a. De lege lata	48
b. De lege ferenda.....	49
II. Problem: Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts und die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch	50
A) Käufer.....	50
B) Erbe.....	51
C) Eigentümer im Konkurs	51
7. Kapitel: Die Fristwahrung	53
I. Zweck der Frist.....	53
II. Art der Frist	54
III. Abgrenzung zur Frist nach Art. 961 Abs. 3 ZGB.....	54
IV. Beginn des Fristenlaufs	55
A) Bei Vollendung der Arbeit	55
B) Bei mehreren Bauwerken	56
V. Ende des Fristenlaufs.....	57
A) Rechtswirkungen	57
B) Analoge Anwendung von Art. 139 OR.....	58
8. Kapitel: Die fehlende Sicherheitsleistung	59
I. Hinreichende Sicherheit	59
II. Verzugszins	60

3. Teil: DAS PFANDBJEKT	63
9. Kapitel: Der Grundstücksbegriff im Allgemeinen	65
I. Begriff.....	65
II. Liegenschaften.....	65
III. Selbständige und dauernde Rechte	66
IV. Bergwerke.....	66
V. Miteigentumsanteile an Grundstücken	66
VI. Weitere Grundstücke	67
10. Kapitel: Die Verpfändbarkeit von Grundstücken.....	69
I. Grundsatz: Verpfändbarkeit	69
II. Einschränkungen	71
A) Die herrenlosen Sachen	71
B) Die Verpfändung öffentlicher Sachen	72
C) Die Verpfändung von Miteigentumsanteilen	73
D) Weitere Verpfändungsbeschränkungen	73
11. Kapitel: Die Liegenschaft im Besonderen.....	79
I. Allgemeines.....	79
II. Die Liegenschaft im Alleineigentum.....	80
III. Die Liegenschaft im gemeinschaftlichen Eigentum	82
A) Im Gesamteigentum.....	82
B) Im Miteigentum	83
IV. Die Frist.....	84
V. Sonderfälle.....	85
A) Parzellierung.....	85
a. Vor Beginn des Eintragungsverfahrens	85
b. Während des Eintragungsverfahrens	88
c. Nach dem Eintragungsverfahren	89
d. Im Verwertungsverfahren.....	89
B) Vereinigung von Liegenschaften.....	90
a. Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nach der Vereinigung von Liegenschaften.....	91
b. Die Vereinigung von Liegenschaften nach der Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten	91
C) Umlegungsverfahren	92
a. Die öffentlich-rechtliche Güterzusammenlegung oder Baulandumlegung.....	93
b. Die private und halbamtliche Güterzusammenlegung oder Baulandumlegung	97
D) Illegal erstellte Bauten	98
a. Die Baute ist formell baurechtswidrig, materiell aber rechtmässig.....	98
b. Die Baute ist formell und materiell baurechtswidrig	98
c. Die Baute ist formell rechtmässig, materiell aber baurechtswidrig.....	100
VI. Abgrenzungen.....	100
A) Fahrnisbauten	100
B) Fahrnispflanzen / altrechtliche und neurechtliche Pflanzensuperficies.....	101
C) Baurecht / Quellenrecht / Dienstbarkeiten.....	101

12. Kapitel: Problematik Gesamtüberbauung.....	103
I. Begriff und Problematik	103
II. Grundsatz: Kein Gesamtpfandrecht	104
III. Ausnahme: Gesamtpfandrecht.....	105
A) Allgemeine Voraussetzungen	105
B) Vertragliche Vereinbarung	106
C) Die bundesgerichtliche Rechtsprechung	107
D) Prozessuale Überlegungen.....	109
E) Vorübergehende Eintragung eines Gesamtpfandrechts.....	111
IV. Gemeinschaftliche Anlagen.....	111
V. Die Feststellung der Pfandsumme	113
A) Belastung gemäss effektivem Aufwand	113
B) Prozessrechtliche Kriterien	114
VI. Frist.....	116
VII. Abschlagszahlungen	117
13. Kapitel: Das Baurecht.....	119
I. Das unselbständige Baurecht.....	119
A) Als Grunddienstbarkeit.....	120
B) Als reguläre Personaldienstbarkeit	121
II. Das selbständige Baurecht.....	123
A) Selbständiges und dauerndes Baurecht.....	123
a. Im Grundbuch als Grundstück aufgenommenes Baurecht	124
b. Im Grundbuch nicht als Grundstück aufgenommenes Baurecht	125
B) Selbständiges, aber nicht dauerndes Baurecht.....	127
III. Das Unterbaurecht	127
IV. Gesamtbaurecht	128
V. Bauten im Zusammenhang mit anderen dienstbarkeits- rechtlichen Nutzungen.....	130
A) Bei Grunddienstbarkeiten	132
a. Baute dient der ausschliesslichen Nutzung des herrschenden Grundstücks.....	133
b. Baute dient sowohl dem dienenden als auch dem herrschenden Grundstück	133
B) Bei Personaldienstbarkeiten	134
a. Baute dient der ausschliesslichen Nutzung des Dienstbarkeitsbe- rechtigten	134
b. Baute dient sowohl dem dienenden Grundstück als auch dem Dienstbarkeitsberechtigten	135
VI. Die Frist	135
14. Kapitel: Das Miteigentum	137
I. Die möglichen Pfandobjekte beim Miteigentum.....	137
II. Die Verlegung der Pfandsumme	139
A) Belastung der Gesamtliegenschaft oder der Miteigentumsanteile	139
B) Keine spätere Verschiebung	140
III. Die Schranke von Art. 648 Abs. 3 ZGB.....	141
A) Anwendungsbereich	141

B) Belastungsobjekt, wenn Miteigentumsanteile noch nicht mit Grundpfandrechten belastet sind	143
C) Belastungsobjekt, wenn Miteigentumsanteile bereits mit Grundpfandrechten belastet sind	145
D) Ausnahme	149
IV. Die Frist	150
V. Sonderfälle	151
A) Gesamtpfandrecht	151
a. Grundsatz: Unzulässigkeit	151
b. Ausnahme: Zulässigkeit?	152
B) Abschlags- und Teilzahlungen	152
C) Unselbständiges Miteigentum	154
15. Kapitel: Das Stockwerkeigentum	157
I. Stockwerkeigentum als qualifiziertes Miteigentum	157
II. Formen des Stockwerkeigentums	161
III. Andere Stockwerkeigentumskonzepte	161
A) Stockwerkeigentum auf obligationen- und gesellschaftsrechtlicher Basis	162
B) Stockwerkeigentum durch Verbindung von (gewöhnlichem) Miteigentum und obligatorischer Nutzungsbefugnis	163
C) Stockwerkeigentum durch Verbindung von Miteigentum und Dienstbarkeit	164
IV. Das Pfandobjekt beim Stockwerkeigentum	164
A) Allgemein	164
B) Die Tragweite von Art. 648 Abs. 3 ZGB	166
C) Bei Arbeiten an Räumen im Sonderrecht	167
D) Bei Arbeiten an gemeinschaftlichen Bestandteilen	171
a. Auffassung des Bundesgerichts	172
b. Kritik der Lehre	174
c. Eigene Stellungnahme	175
E) Bei Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen mit zugewiesenen Sondernutzungsrechten	186
F) Bei Arbeiten an Räumen eines Stockwerkeigentums im «Time-Sharing»	189
V. Aufteilung der Pfandsomme auf die Stockwerkeigentumsanteile	190
A) Ausgangslage	190
B) Bei Arbeiten an Räumen im Sonderrecht	191
C) Bei Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen	193
D) Bei Arbeiten an Räumen mit zugewiesenen Sondernutzungsrechten	194
VI. Frist	194
A) Begründung von Stockwerkeigentum vor Beginn der Arbeiten	194
B) Begründung von Stockwerkeigentum nach Beginn der Arbeiten	195
VII. Sonderfälle	196
A) Gesamtpfandrecht	196
a. Grundsatz: Unzulässigkeit	197
b. Ausnahme: Zulässigkeit?	197
B) Nachträgliche Errichtung von Stockwerkeigentum	199
C) Abschlags- und Teilzahlungen	201

D) Das Bauhandwerkerpfandrecht beim Stockwerkeigentum an Baurechtsparzellen.....	203
4. Teil: EINZELFRAGEN UND BESONDERHEITEN	205
16. Kapitel: Die Pfandbelastung bei öffentlichen Grundstücken	205
I. Ausgangslage.....	205
II. Unterscheidung zwischen Grundstücken im Gemeingebrauch, Verwaltungs- und Finanzvermögen	206
III. Unpfändbarkeit und Unverwertbarkeit von Grundstücken im Gemeingebrauch und Verwaltungsvermögen	207
IV. Abgrenzungsprobleme.....	211
V. Schutzpflicht der öffentlichen Hand?	214
17. Kapitel: Das Grundstück im Zwangsvollstreckungsverfahren	219
I. Das Grundstück im Pfändungsverfahren	219
II. Das Grundstück im Pfandverwertungsverfahren	221
III. Das Grundstück im Konkurs	221
A) Vor Beginn des Eintragungsverfahrens.....	222
B) Während des Eintragungsverfahrens	225
C) Nach dem Eintragungsverfahren	226
IV. Das Grundstück im Nachlassverfahren	227
18. Kapitel: Weitere «Besonderheiten».....	231
I. Nebengrundstücke	231
A) Zugehör.....	231
B) Anmerkungsgrundstücke	232
II. Landwirtschaftliche Grundstücke.....	234
III. Immobilienleasing und Bauhandwerkerpfandrecht.....	236
IV. Gutgläubensschutz und Bauhandwerkerpfandrecht	237
Zusammenfassung der Ergebnisse.....	241
Sachregister.....	251