

**Die prozessualen  
Aspekte der definitiven  
Eintragung des  
Bauhandwerkerpfandrechts**

**VALENTIN SPAHR**

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	V
Literaturverzeichnis.....	IX
Materialienverzeichnis.....	XXIII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
§ 1 Einleitung.....	1
§ 2 Zweck des Bauhandwerkerpfandrechts.....	3
§ 3 Die Voraussetzungen für die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts.....	5
I. Das Pfandobjekt: Ein bestimmtes Grundstück	5
1. Im Allgemeinen.....	5
2. Spezialfälle.....	6
2.1 Die Veräußerung des Grundstücks.....	6
2.2 Gesamteigentum.....	8
2.3 Miteigentum, insbesondere Stockwerkeigentum.....	8
2.4 Gesamtüberbauungen.....	9
II. Die Forderung eines Bauhandwerkers	10
1. Handwerker und Unternehmer.....	10
2. Geschützte Leistungen.....	11
2.1 Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein.....	11
2.2 Erweiterung der geschützten Leistungen.....	12
2.3 Höhe der Forderung.....	14
2.4 Rechtsgrundlage.....	15
3. Problematik des Doppelzahlungsrisikos.....	16
3.1 Die Subunternehmer.....	17
3.2 Die Abtretung der Forderung.....	18
III. Das Fehlen einer hinreichenden Sicherheit	18
IV. Die Schaffung eines Mehrwerts	20

§ 4	Die Entstehung des Bauhandwerkerpfandrechts.....	21
I.	Eintrag ins Grundbuch	21
II.	Einhaltung der Frist	21
	1. Beginn und Dauer der Frist.....	22
	1.1 Vollendung .....	22
	1.2 Sonderfälle .....	23
	2. Einhalten der Frist.....	24
III.	Das Eintragungsverfahren	24
	1. Anerkennung der Pfandsumme durch den Grundeigentümer .....	25
	2. Klage auf Eintragung.....	26
§ 5	Prozessuale Aspekte der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts.....	27
I.	Die provisorische Eintragung	27
	1. Allgemeines .....	27
	2. Verfahrensart .....	28
	3. Örtliche Zuständigkeit .....	29
	4. Das Gesuch .....	30
	4.1 Form .....	30
	4.2 Rechtsbegehren .....	31
	4.3 Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweisführungs- last des Bauunternehmers.....	32
	5. Weiteres zur provisorischen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts....	33
	5.1 Sicherheitsleistung nach Art. 265 Abs. 3 ZPO .....	33
	5.2 Inhalt des Endentscheids .....	33
II.	Die Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts	34
	1. Allgemeines .....	34
	1.1 Die gerichtliche Klagfrist.....	34
	a Fristansetzung nach Art. 263 ZPO.....	34
	b Fristbeginn und Fristende .....	36
	1.2 Verfahrensart.....	37
	a Ordentliches Verfahren.....	37
	b Vereinfachtes Verfahren.....	37
	c Klagetyp .....	38
	d Schlichtungsverfahren?.....	39
	e Der Streitwert.....	41
	2. Grundlagen der Klage auf definitive Eintragung .....	42

2.1	Prozessvoraussetzungen .....	42
a	Zuständigkeit.....	42
b	Weitere Prozessvoraussetzungen .....	45
2.2	Materieller Inhalt der Klage.....	45
a	Streitgegenstand.....	45
b	Beweis.....	49
c	Aktiv- und Passivlegitimation .....	51
3.	Inhalt der Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts..	53
3.1	Das Rechtsbegehren.....	53
3.2	Klagefundament und Beweismittel .....	54
4.	Das Urteil .....	55
III.	Mehrparteiverhältnisse .....	56
1.	Allgemeines .....	56
2.	Die verschiedenen Mehrparteiverhältnisse .....	56
2.1	Die Veräußerung des Grundstücks .....	56
2.2	Die Forderung wurde zediert .....	57
2.3	Pfandobjekt liegt im Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerk- eigentum .....	57
2.4	Bauherr ist ein Mieter, ein Pächter oder eine sonstig berechnigte Person am Grundstück .....	57
2.5	Konstellatun mit einem Subunternehmer.....	58
3.	Die Rechtsinstitute der ZPO.....	58
3.1	Subjektive Klagenhäufung: Streitgenossenschaft .....	58
a	Notwendige Streitgenossenschaft nach Art. 70 ZPO.....	59
b	Einfache Streitgenossenschaft nach Art. 71 ZPO.....	60
c	Streitverkündungsklage nach Art. 81 ff. ZPO.....	61
d	Einfache Streitverkündung.....	62
e	Intervention.....	63
4.	Abwicklung der Mehrparteiverhältnisse aus Sicht des Subunternehmers .	63
4.1	Subunternehmer, Generalunternehmer, Grundeigentümer.....	63
a	Allgemeines .....	63
b	Möglichkeiten des Subunternehmers.....	64
4.2	Weitere Konstellationen.....	70
4.3	Pfandobjekt liegt im Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerk- eigentum .....	71
a	Gesamteigentum .....	71
b	Miteigentum.....	71
c	Stockwerkeigentum .....	71

§ 6	Baugrundstück liegt im Verwaltungsvermögen .....	73
I.	Allgemeines .....	73
II.	Öffentliche Sachen i.w.S. ....	73
III.	Haftung des Gemeinwesen .....	75
	1. Haftung nach Art. 839 Abs. 4 ZGB .....	75
	1.1 Das Grundstück befindet sich unbestrittenermassen im Verwaltungsvermögen. ....	76
	1.2 Schuldpflicht ergibt sich nicht aus Vertrag .....	76
	1.3 Wahrung der Frist von vier Monaten .....	77
	1.4 Anerkannte oder gerichtlich festgestellte Forderung .....	77
	2. Haftung nach Art. 839 Abs. 5 ZGB .....	78
§ 7	Fazit.....	81