Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 31 (1915)

Heft: 9

Artikel: Die Rechtzeitigkeit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes

Autor: Pedotti, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-580807

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Rechtzeitigkeit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes.

Von Rechtsanwalt Dr. E. Pedotti in Zürich.

Die Einführung des Bauhandwerkerpfandrechtes durch das Schweizerische Zivilgesetzbuch sollte den Unternehmern und Handwerkern, die zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, einen wirksamen Schutz für ihre Forderungen bringen. Der Anspruch auf dieses Pfandrecht entsteht schon mit dem Zeitpunkt, in welchem sich die Unternehmer und Handwerker zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, d. h. mit Abschluß des Werk- oder Dienstvertrages. Die Verkehrssicherheit erfordert aber, daß das Pfandrecht auch nach außen kenntlich gemacht werde, deshalb macht das Gesetz die Entstehung des Pfandrechtes von seiner Eintragung im Grundbuch abhängig. Damit nun nicht auf unbestimmte Zeit hinaus Zweifel über die Entstehung von Bauhandwerkerpfandrechten bestehen können, hat das Gesetz eine Frist von drei Monaten seit Vollendung der Arbeiten der Fordungsberechtigten vorgesehen, innert derer die Eintragung erfolgen muß. Ist das Pfandrecht innert dieser Frist nicht eingetragen worden, so ist es verwirkt und darf nicht mehr eingetragen werden. Über die Berechnung der Dreimonatefrist und die Rechtzeitigkeit der Eintragung sind durch neuere wichtige Entscheide des Bundesgerichtes einige Grundsätze aufgestellt worden, die für die Praxis in Zukunft wegleitend sein werden und ihrer Wichtigkeit wegen hier kurz besprochen werden sollen.

Für den Beginn des Laufes der Frist ist der Zeitpunkt maßgebend, in welchem der Unternehmer oder Handwerker, der das Pfandrecht geltend macht, seine Arbeit **tatsächlich beendigt hat, und zwar wird die Frist für jeden einzelnen Handwerker besonders berechnet von dem** Moment der Fertigstellung gerade seiner Arbeit an. Wann die ganze Baute fertig geworden ist, ist also nicht maßgebend. Gleichgiltig ist auch, in welchem Zeitpunkt die Arbeit nach dem Werkvertrag hätte beendigt werden sollen und zwar auch dann, wann die Verspätung dem Handwerker zum Verschulden anzurechnen ist. Wenn dem Handwerker die Arbeit vor deren Vollendung entzogen wurde, so ist dasjenige Datum als maßgebend zu betrachten, an welchem dieser Entzug der Arbeit stattgefunden hat. Denn erst in diesem Zeitpunkt stand fest, daß der Handwerker für den Bau keine Arbeit mehr zu leisten habe und erst von diesem Zeitpunkt an war er daher zur genauen Ausrechnung des Betrages seiner Bauforderung in demselben Maße befähigt, wie er es sonst im Momente der Fertigstellung seiner Arbeit gewesen wäre.

Es kommt häufig vor, daß Handwerker nach der Fertigstellung der im Bauvertrage übernommenen und im Baubeschrieb vorgesehenen Arbeiten an derselben Baute noch nachträglich andere sogenannte Extraarbeiten auf Rechnung des Eigentümers ausführen. Diese Arbeiten und ihre Beendigung sind für den Beginn des Fristenlaufes zur Eintragung des Pfandrechtes für die Bauforderung laut Bauvertrag ohne Bedeutung.

Von außerordentlicher Wichtigkeit ist die Frage, ob das Bauhandwerkerpfandrecht innert der Dreimonatfrist im Grundbuche tatsächlich eingetragen sein muß oder ob es genügt, wenn es innert der Frist geltend gemacht wird, sei es durch Anmeldung zur definitiven Eintragung beim Grundbuchamt oder durch Einreichung eines Gesuches beim Richter um Bewilligung der provisorischen Eintragung. Sowohl der Bundesrat als Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter als auch das Bundesgericht haben nun entschieden, **daß innert der Frist die Eintragung des Baugläubigerpfandrechtes erfolgt sein muß und daß die Stellung des Begehrens um Eintragung ohne jede rechtliche Bedeutung für die Wahrung des Rechtes ist, wenn die Eintragung selbst erst nach Ablauf der Frist erfolgt.** Die Festsetzung der Frist ist eine im Interesse des Verkehrs getroffene Bestimmung und gleichzeitig eine Anweisung an die Grundbuchführer, jede Eintragung nach Ablauf der Frist zu verweigern, und zwar auch dann, wenn die Eintragung vor Ablauf der Frist bei kompetenter Stelle nachgesucht wurde. Durch diese Feststellung wird der Baugläubiger gezwungen, selbst dafür zu sorgen, daß die Eintragung rechtzeitig erfolge, er darf sich also nicht darauf verlassen, daß sein Recht genügend gewahrt sei, wenn er das Begehren um Eintragung des Pfandrechtes rechtzeitig gestellt hat. Er muß deshalb, das Begehren so rechtzeitig vor Ablauf der Frist stellen, daß noch allfällige der Eintragung im Wege stehende Hindernisse vor Ablauf der Frist beseitigt werden können. Er muß sich daher darüber klar sein, welchen Weg er einzuschlagen hat, um die Eintragung noch rechtzeitig zu bewirken. Denn wenn er einmal den falschen Weg gegangen ist, wird oft nicht mehr Zeit sein, die Eintragung noch rechtzeitig auf dem richtigen Wege zu veranlassen. Das Gesetz sieht hier nun zwei Möglichkeiten vor. Das Pfandrecht kann definitiv oder provisorisch eingetragen werden. Es genügt, daß innert Frist eine Eintragung überhaupt erfolgt ist, sei es auch nur eine provisorische.

Die definitive Eintragung ist nur statthaft, wenn die Forderung vom Eigentümer der Liegenschaft anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. Die Unterakkordanten und Handwerker können demnach die definitive Eintragung nicht gestützt auf eine Anerkennung ihrer Forderungen seitens des Generalunternehmers verlangen, wenn dieser nicht auch Eigentümer der Liegenschaft ist. Die definitive Eintragung wird geltend gemacht durch Anmeldung des Pfandrechtes beim Grundbuchamt. Als Ausweis ist der Anmeldung die Anerkennung des Eigentümers oder das gerichtliche Urteil beizulegen. Diese Anmeldung hat der Grundbuchführer ins Tagebuch und dann ins Hauptbuch einzutragen. **Für das Datum maßgebend ist die Eintragung im Hauptbuch.** Dieses Datum darf also, damit das Pfandrecht zu Recht bestehe, nicht mehr als drei Monate vom Zeitpunkt der Fertigstellung der Arbeit an entfernt sein. Nun erhalten allerdings die Eintragungen im Hauptbuch dasselbe Datum wie die im Tagebuch, so daß es genügt, wenn der Baugläubiger sich vergewissert, daß die Eintragung im Tagebuch rechtzeitig erfolgt ist. Wenn die Ausweise in Ordnung sind, kann somit die Anmeldung des definitiven Pfandrechtes in der Regel noch kurz vor Ablauf der Frist gültig bewirkt werden; denn alle Anmeldungen sollen sofort in das Tagebuch eingetragen werden. Der Forderungsberechtigte muß aber stets damit rechnen, daß seine Anmeldung aus formellen oder materiellen Gründen abgewiesen werden kann und daß er zur Beschwerdeführung oder zur Erwirkung der Bewilligung um vorläufige Eintragung genötigt ist. Vorsichtshalber wird er deshalb nicht die letzten Tage und Wochen abwarten, um sein Pfandrecht geltend zu machen.

Wenn mangels einer Anerkennung der Forderung seitens des Eigentümers und mangels eines gerichtlichen Urteils die **definitive** Eintragung nicht möglich ist, muß der Baugläubiger dafür sorgen, daß die Eintragung rechtzeitig **vorläufig** vorgenommen werde. Die vorläufige Eintragung ist beim Richter (Gerichtspräsident) nachzusuchen, der das Grundbuchamt anweist, dieselbe vorzunehmen. Aber erst die tatsächliche Eintragung bringt dann das Pfandrecht zum Entstehen. Zwar soll der Richter über das Begehren um vorläufige Eintragung

im schnellen Verfahren entscheiden, es können aber unter Umständen doch Wochen vergehen, bis die Eintragung wirklich erfolgt ist. Der Gläubiger muß deshalb das Begehren möglichst früh, mindestens einige Wochen vor Ablauf der Frist stellen. Wenn er seine Berechtigung glaubhaft macht, soll die vorläufige Eintragung bewilligt werden. Im Falle der Bestreitung der Forderung oder des Pfandrechtes wird dann dem Gläubiger Frist angesetzt zur gerichtlichen Geltendmachung seines Anspruches.

Da die Gläubiger nie wissen können, wann ihrem Gesuche um Eintragung des Pfandrechtes entsprochen wird, ist es unbedingt ratsam, das Begehren möglichst bald nach Fertigstellung der Arbeit einzureichen. Frühestens kann die Eintragung mit Abschluß des Dienst- oder Werkvertrages, in welchem sich der Gläubiger zur Arbeitsleistung verpflichtet, also schon vor Beginn der Arbeit, verlangt werden.

Der schweizerische Außenhandel der drei ersten Quartale des Jahres 1914.

(Korr.)

Später als gewöhnlich ist diesmal die schweizerische Handelsstatistik erschienen. Es rührt dies von einem zeitweiligen Verbot des Bundesrates her, die Detailziffern unserer Ein- und Ausfuhr zu publizieren. Vor uns liegen nun die Ergebnisse der ersten drei Quartale des Jahres 1914; die Wirkungen des europäischen Krieges sind also in ihnen bereits enthalten. Wenn auch der Monat Juli mit Ausnahme der letzten Woche noch normal war, so brachten dafür die beiden folgenden Monate eine umso größere Katastrophe. Seither ist wieder ein gewisser Gleichgewichtszustand eingetreten und die Überzeugung hat sich allgemein verbreitet, daß auch eine politische Katastrophe wie die gegenwärtige nicht imstande ist, unsere nationale Wirtschaft aus den Angeln zu heben. Der beste Gradmesser für die Tätigkeit unserer Volkswirtschaft sind die Betriebseinnahmen unserer schweizerischen Bundesbahnen. Nun, da sehen wir, daß nach der ersten Zeit des Schreckens eine bedeutende Erholung Platz gegriffen hat. Bleibt der Personenverkehr immer noch unter jenem des Vorjahres, so weisen andererseits die Ziffern des Güterverkehrs höhere Einnahmen auf, als vor dem Krieg.

Daß nun die Ein- und Ausfuhrziffern des schweizerischen Außenhandels der ersten drei Quartale 1914 ein bedeutendes Defizit gegenüber dem Vorjahr aufweisen, wird niemand verwundern.

Die Hauptkategorien weisen folgende Verschiebungen auf: Holz. Das Einfuhrgewicht sank von 3,207 auf 2,563 Millionen Doppelzentner und damit der Importwert von 32,1 auf 23,7 Millionen Franken. Auch die Ausfuhr ist zurückgegangen, wenn auch in viel weniger bedeutendem Maß, wie beim Import. Einem Exportgewicht von 568,000 Doppelzentner stehen nun nur noch 558,000 gegenüber und der Ausfuhrwert reduzierte sich dementsprechend von 6,27 auf 6,03 Millionen Franken. — Mineralische Stoffe zeigen genau dasselbe Bild: Gewaltiger Rückgang der Einfuhr, viel weniger großes Sinken der Exporttätigkeit. Das Einfuhrgewicht sank von 33,08 auf 26,67 Millionen Kilozentner, und dem parallel ging eine Reduktion des Importwertes von 93,55 auf 79,71 Millionen Franken. Das Ausfuhrgewicht dagegen reduzierte sich nur von 1,84 auf 1,64 Millionen Doppelzentner und dem Werte nach von 11,28 auf 10,00 Millionen Franken. — Auch die Kategorie der Tonwaren haben sich ganz ähnlich verhalten, wie die obengenannten Gruppen. So weist Ton ein Importgewicht auf von nur noch 211,000 Doppelzentner gegen 326,000 in der Vergleichszeit des Vorjahres. Der Wert sank denn auch von 2,18 auf 1,44 Millionen Franken. Die Ausfuhr dagegen sank bloß von 147,000 auf 141,000 Kilozentner und dementsprechend konstatieren wir auch nur eine Wertverminderung von 351,000 auf 315,000 Franken, was immerhin auf gesunkene Preise schließen läßt. — Steinzeug ist in der Einfuhr von 52,700 auf 37,700 Doppelzentner zurückgegangen; dem parallel ging die Verminderung des Einfuhrwertes von 1,65 auf 1,20 Millionen Franken. Die Ausfuhr dagegen, die ohnehin gering genug ist, sank weiterhin von 1141 auf 784 Kilozentner und von 46,000 auf 39,000 Franken. — Töpferwaren sind in der Einfuhr bedeutend weniger zurückgegangen, als die obigen Positionen. Einem Importgewicht von 40,000 Doppelzentner stehen nur 35,400 gegenüber und der Wert erfuhr die verhältnismäßig geringe Verminderung von 3,79 auf 3,45 Millionen Fr. Der Export dagegen sank im Ausfuhrgewicht von 7051 auf 6348 Kilozentner und damit ging eine Wertverminderung von 189,000 auf 166,000 Franken Hand in Hand. — Wie die Einnahmen unserer schweizerischen Bundesbahnen, ist die Eiseneinfuhr einer der Gradmesser unserer schweizerischen Volkswirtschaft. An dem gewaltigen Rückgang des Eisenimports können wir einigermaßen die Verheerungen ermessen, die unserer nationalen Industrie durch die politischen Ereignisse in Europa geschlagen wurden. Statt 3,73 Millionen Doppelzentner Einfuhr weist die Vergleichszeit des Jahres 1914 nur 2,84 Millionen auf, während der Importwert eine Reduktion von 81,37 auf 62,91 Millionen Franken im Gefolge hatte. Die Ausfuhr, die natürlich viel geringer ist, als der Import, sank gleicherweise von 650,000 auf 455,000 Kilozentner und es reduzierte dies den Exportwert von 24,79 auf 21,34 Millionen Franken. — Kupfer verhielt sich ganz ähnlich wie Eisen, nur daß hier die Einfuhr nicht in so rapider Weise gesunken ist. Das Einfuhrquantum reduzierte sich von 105,000 auf 89,000 Kilozentner und dem parallel ging eine Verminderung des Einfuhrwertes von 24,8 auf 20,6 Millionen Franken. Die Ausfuhr dagegen zeigt eine Gwichtsverminderung von 42,900 auf 33,300 Kilozentner, was eine Reduktion des Ausfuhrwertes von 7,4 auf 5,7 Millionen Franken im Gefolge hatte. — Die Ein- und Ausfuhrverhältnisse des weißen Metalls — Aluminium — dürfen mit Rücksicht auf die Zeitlage fast vorzüglich genannt werden. Wenn auch die Ziffern überall etwas niedriger sind, als in der Vergleichszeit des Jahres 1913, so ist doch bekannt, daß die schweizerische Alluminiumindustrie durch den Krieg keinen Schaden erlitten hat, sie arbeitet im Gegenteil zurzeit sehr gut. Das Einfuhrgewicht hat sich während der drei ersten Quartale 1914 auf 3854 Doppelzentner vermindert, gegen 4457 im Vorjahr. Dieser Reduktion ging eine Wertverminderung von 1,46 auf 1,23 Millionen Franken parallel. Der Aluminiumexport sank gewichtsmäßig von 54,000 auf 50,000 Doppelzentner und dem Werte nach von 9,8 auf 9,1 Millionen Fr.

Die Totolziffern der schweizerischen Einfuhr und des Exportes weisen folgende Verhältnisse auf, die wir der Übersichtlichkeit halber kolonnenmäßig darstellen:

Einfuhrgewicht	1914	= 46,892,000	Doppelzentner;
„	1913	= 57,328,000	„
Einfuhrwert	1914	= 1,156	Milliarden;
„	1913	= 1,417	„
Ausfuhrgewicht		= 5,721,000	Kilozentner;
„		= 6,485,000	„
Ausfuhrwert		= 904,5	Millionen;
„		= 1,011	Milliarden.

Nach dieser allgemeinen Orientierung können wir nun zur detaillierten Besprechung der Positionen gehen,