

bauen + rechten : komplexes Bauhandwerkerpfandrecht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2002)**

Heft 06: **Markt und Macht = Le marche et le pouvoir = Market and power**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Nutzungsbedingungen

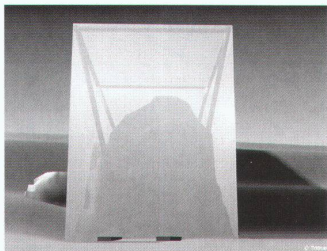
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



4

| 5

Werbung mit Naturdenkmal

Ein Konzern in Neuhausen will zu seinem 150-jährigen Bestehen Region und Standortgemeinde eine Installation am Rheinflall «schenken» und stösst bei Umwelt-, Heimatschützern, Naturliebhabern und Leserbriefschreibern auf Widerstand.

Über den aussichtskanzelgekrönten Rheinflall-Felsen wird ein Leichtbauergüst gestülpt. Mit Pumpen gefördertes Wasser formt mitten im Wasserfall einen nachts mit farbigem Licht angestrahlten kubischen Körper. So die Vision des Landschaftskünstlers Richard Tisserand, die beim Verpackungskonzern SIG Gefallen fand. Der Sponsor, der für die temporäre Verpackungsaktion (Feb.–Nov. 2003) über eine Million Franken auszugeben bereit ist, hat in seiner Jubiläumsvorfreude allerdings zu wenig mit (insbesondere) der Schaffhauser Öffentlichkeit gerechnet: Es wimmelt in der Region von Gegnern, die das Projekt «MagicPack» als Verunstaltung des Naturschauspiels und Geschmacklosigkeit erfahren. Die «Bis-vor-Bundesgericht»-Drohung der Heimat- und Naturschutzverbände bereitet den Initiatoren allerdings weniger Sorge als der Zeitdruck. Für Baubewilligung und Genehmigung hat auch der Kanton Zürich ein Wörtchen mitzureden, weil die Grenze zwischen Zürich und Schaffhausen den umstrittenen Felsen teilt.

Als immaterielles Konstrukt, das mit Wasser arbeitet, sich ein Naturereignis für die Label-Bildung zunutze macht und zeitlich befristet ist, erinnert das Projekt an Diller & Scofidios «Wolke» an der Artepilge Yverdon. Als Touristenattraktion hat es jedenfalls ein bedeutend höheres Niveau als das vor kurzem gescheiterten Projekt «Rheinflall 2000 plus», das mit Grossaquarien, einem Free-Fall-Lift und dergleichen den Besucherschwund bremsen wollte. **C.Z.**

Miszellen

Flick mit Denkpause

Laut einem Bericht in der Zürcher Wochenzeitung hat der Kunstsammler Friedrich Christian Flick den Auftrag für den geplanten Museumsneubau in Zürich West gestoppt. Dies bestätigte der Pressesprecher des für das Projekt verantwortlichen Büros Rem Koolhaas/OMA. Die heftige Kritik, die wegen der Weigerung der Familie Flick, ehemalige Zwangsarbeiter zu entschädigen, laut geworden war, hat Flicks Begeisterung für das Vorhaben, seine Sammlung in Zürich permanent auszustellen, offenbar einen Dämpfer versetzt. Zumindest braucht er eine «Denkpause».

European Design Network

Entwicklungen des Design vom Ende des 2. Weltkrieges bis Ende 70er-Jahre können künftig am Beispiel Deutschland, Finnland und Italien im Netz nachvollzogen werden. Mit «European Design Network» soll erstmals eine Design-Datenbank von europäischen Dimensionen entstehen. Das Projekt ist Teil des Kulturförderprogramms «Culture 2000» der EU. www.eu-design.net bietet Produktfotos und -beschreibungen, Interviews mit Designern, Monographien und Veranstaltungshinweise.

Schutzlos

Nach einem Artikel in der Los Angeles Times sind in Kalifornien allein im vergangenen Jahr mehrere von bedeutenden Architekten wie R. M. Schindler, Richard Neutra oder Albert Frey erbaute Wohnhäuser der klassischen Moderne zerstört bzw. verunstaltet worden. Es darf nicht verwundern, dass in einem Staat, wo der Eigenheimbesitzer fast unbegrenzte Freiheiten genießt, Städte wie Los Angeles über keine tragfähigen Gesetze zum Schutz von Baudenkmalern verfügen. Es genügt, dass ein Hausbesitzer eine Sanierung als zu kostspielig erachtet, um einen Abriss durchzusetzen. **C.Z.**

Komplexes Bauhandwerkerpfandrecht

Das Zivilgesetzbuch regelt das Bauhandwerkerpfandrecht nur sehr knapp (Art. 837–841 ZGB). Das Pfandrecht hängt aber mit zahlreichen anderen Rechtsgebieten zusammen. Die gesetzlichen Bestimmungen, denen es unterworfen ist, sind zudem sehr komplex. Drei praxisrelevante Sonderfragen werden in der Folge behandelt – denn grundsätzlich bietet das Bauhandwerkerpfandrecht keinen Schutz für reine Architekturleistungen (vgl. *werk, bauen+wohnen* Nr. 03/2000, S. 5).

Fristenlauf für mehrere Bauwerke: Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB muss das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer bis spätestens drei Monate nach Vollendung ihrer Arbeit eingetragen werden. Die Fristwahrung ist bedeutsam: Die Eintragung muss tatsächlich erfolgt sein; es genügt nicht, sie nur innert Frist zu verlangen. Der Fristbeginn wird für jedes Bauwerk separat berechnet, wenn auf dem gleichen Grundstück Arbeiten für mehrere Bauten oder andere Werke geleistet werden. Bilden jedoch zwei getrennte Baukörper eine funktionale Einheit, beginnt die Frist einheitlich mit der letzten Vollendungsarbeit an einem der beiden Bauwerke zu laufen. Lehre und Praxis dazu: Zwei Mehrfamilienhäuser stellen in der Regel keine funktionale Einheit dar; angenommen wird eine solche aber zwischen einer Tiefgarage und einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern.

Pfandrecht für Mieterbauten: Das Bundesgericht erkannte dem Handwerker einen Anspruch auf Einräumung des gesetzlichen Pfandrechtes gegenüber dem Grundeigentümer auch dort zu, wo die Bauarbeiten durch den Mieter des Grundstückes bestellt worden waren (BGE 126 III 505). Im Vergleich zum «normalen» Bauhandwerkerpfandrecht ist beim Pfandrecht zulasten des Vermieters aber restriktiv Folgendes gefordert: a) der Vermieter und Grundeigentümer muss seine Zustimmung zum Mieterbau erteilt haben, b) die Bauarbeiten müssen mit dem Grundstück dauerhaft verbunden sein, und c) sie müssen zu einer objektiven Wertvermehrung für das Grundstück geführt haben. Das normale Bauhandwerkerpfandrecht schützt hingegen den vertragsgemässen Werklohn samt Mehrwertsteuer und Verzugszinsen, unabhängig davon, ob die konkreten Bauarbeiten wirklich wertvermehrend waren oder nicht. Um sich zu schützen, kann der Vermieter das Risiko von derartigen Pfandrechten beherrschen, indem er etwa seine Zustimmung zum Mieterausbau nur gegen eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankgarantie) des Mieters erteilt oder mit dem Mieter den Ausschluss jeglicher Entschädigung für entstandenen Mehrwert vereinbart, falls Bauhandwerker unbezahlt bleiben.

Gerichtsstand: Für Klagen auf Einräumung eines Bauhandwerkerpfandrechtes kann der Unternehmer neuerdings (seit Inkrafttreten des Gerichtsstandsgesetzes am 1.1.2001) wählen zwischen dem Richter am Ort des Baugrundstückes (wie bis anhin) und (neu) dem Richter am Wohnsitz oder Sitz des beklagten Grundeigentümers. **Thomas Heiniger**