

Bauhandwerkerpfandrecht

Dank seiner primär präventiven Stossrichtung ist das Bauhandwerkerpfandrecht eine hundertjährige Erfolgsgeschichte. Die Gesetzesrevision, die am 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist, hat dieses unbürokratische Anreizsystem nicht geschwächt, sondern vielmehr zugunsten der Bauunternehmer gefestigt und sogar punktuell gestärkt, ohne das Grundkonzept strukturell zu verändern.

1. Geltungsbereich – Zweck des Merkblattes

1.1. Rechtliche Einordnung

Die Ausführungen in diesem Merkblatt zeigen eine verkürzte Fassung über die Inhalte und das Vorgehen beim geltend machen eines Bauhandwerkerpfandrechts.

Das vorliegende **Merkblatt** ist eine Empfehlung und **nicht direkt rechtsverbindlich**.

2. Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts – Ja oder Nein?

2.1. Der Anspruch besteht

- für die Forderung der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben.
- wenn die Handwerker oder Unternehmer den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, oder Unternehmer, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben.
(*nicht abschliessend*)

2.2. Kein Anspruch besteht

- für Forderungen der Handwerker und Unternehmer an Grundstücken des Verwaltungsvermögens der öffentlichen Hand. Zum Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand gehören alle diejenigen Grundstücke, die die öffentliche Hand (Gemeinden, Kanton, Bund, SBB, usw.) zum Erfüllen ihres öffentlichen Auftrages benötigt (z.B. Schulhäuser, Verwaltungsbauten, Eisenbahnanlagen usw.).
- Ausnahme: Bei Grundstücken des Verwaltungsvermögens hat der Subunternehmer, d.h. der Unternehmer, der mit dem Eigentümer des Grundstücks nicht in einem direkten Vertragsverhältnis steht, ein Recht auf das Erhalten einer einfachen Bürgschaft durch den Eigentümer des Grundstücks im Verwaltungsvermögen.

3. Beiziehen eines Rechtsanwalts – Ja oder Nein?

Das Bauhandwerkerpfandrecht oder die einfache Bürgschaft soll nur in klaren, einfachen Fällen durch den Unternehmer/in selber angemeldet werden.

Bei komplizierten Fällen, z.B. wenn der Eigentümer/in und der Besteller im Werkvertrag nicht dieselbe Person ist, bei Grundstücken der öffentlichen Hand, bei Stockwerkeigentum, usw. wird das *Beiziehen eines Rechtsanwalts dringend empfohlen*.

4. Umfang der Pfandsicherheit

Die Pfandsumme setzt sich in der Regel aus dem Vertragspreis und der Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälliger Verzugszinsen ohne zeitliche Beschränkung, zusammen.

Zu jeder Angabe sind die entsprechenden Beweismittel (insbesondere Urkunden) anzuführen und einzureichen.

5. Grundstück

Sofern die pfandberechtigten Bauarbeiten auf mehreren Grundstücken (auch Stockwerkseinheiten usw.) ausgeführt worden sind, müssen die entsprechenden unbezahlten Vergütungsforderungen auf die einzelnen Grundstücke (bzw. Stockwerkseinheiten usw.) aufgeteilt werden.

5.1. Verwaltungs- oder Finanzvermögen der öffentlichen Hand?

Ist unklar, ob es sich bei einem Grundstück der öffentlichen Hand um ein Grundstück des Verwaltungs- oder des Finanzvermögens handelt, muss das Bauhandwerkerpfandrecht angemeldet werden.

6. Fristen für Handwerker und Unternehmer

Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkt an, an dem sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Eintragung im Grundbuch hat bis *spätestens vier Monate* nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen; das Gesuch an das Gericht wahrt diese Frist nicht.

Hinweis: Der Begriff der "Arbeitsvollendung" ist umstritten. In jedem Fall sind Zeitreserven einzuplanen, damit diese Frist (Verwirkungsfrist, nicht Verjährungsfrist) sicher gewahrt werden kann.

Der Grundbucheintrag darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (z.B. Bankgarantie).

Wenn die Forderung vom Eigentümer nicht anerkannt ist, wird das Bauhandwerkerpfandrecht superprovisorisch eingetragen. Anschließend muss der Gesuchsteller seine Forderung einklagen. Der definitive Eintrag im Grundbuch erfolgt erst, wenn das Gericht die Forderung des Gesuchstellers zuspricht.

Bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen der öffentlichen Hand muss der Unternehmer, wenn er die einfache Bürgschaft beansprucht, seine Forderung *innert vier Monaten* nach der letzten wesentlichen Arbeit dem Eigentümer schriftlich fordern. Massgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs des Schreibens beim Eigentümer.

7. Gegenpartei

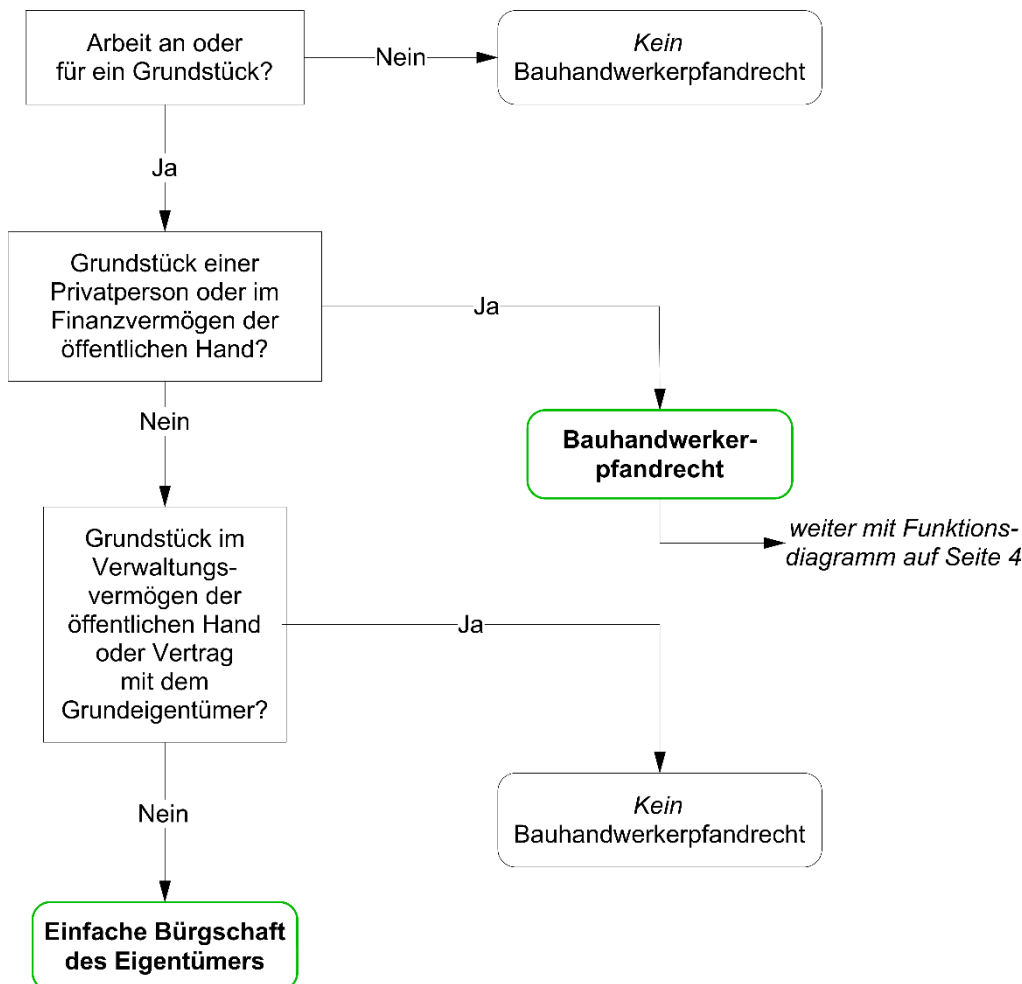
Gegenpartei ist nicht der Grundeigentümer bei Vertragsabschluss, sondern die Person, die im Zeitpunkt des Eingangs der gerichtlichen Anweisung beim Grundbuch der eingetragene Grundeigentümer ist. Hinweis: Wiederum sind Zeitreserven für eine allfällige Wiederholung des Verfahrens einzuplanen, da die Rechtsform und der Eigentümer des Baugrundstücks kurzfristig geändert haben können.

8. Unterschrift

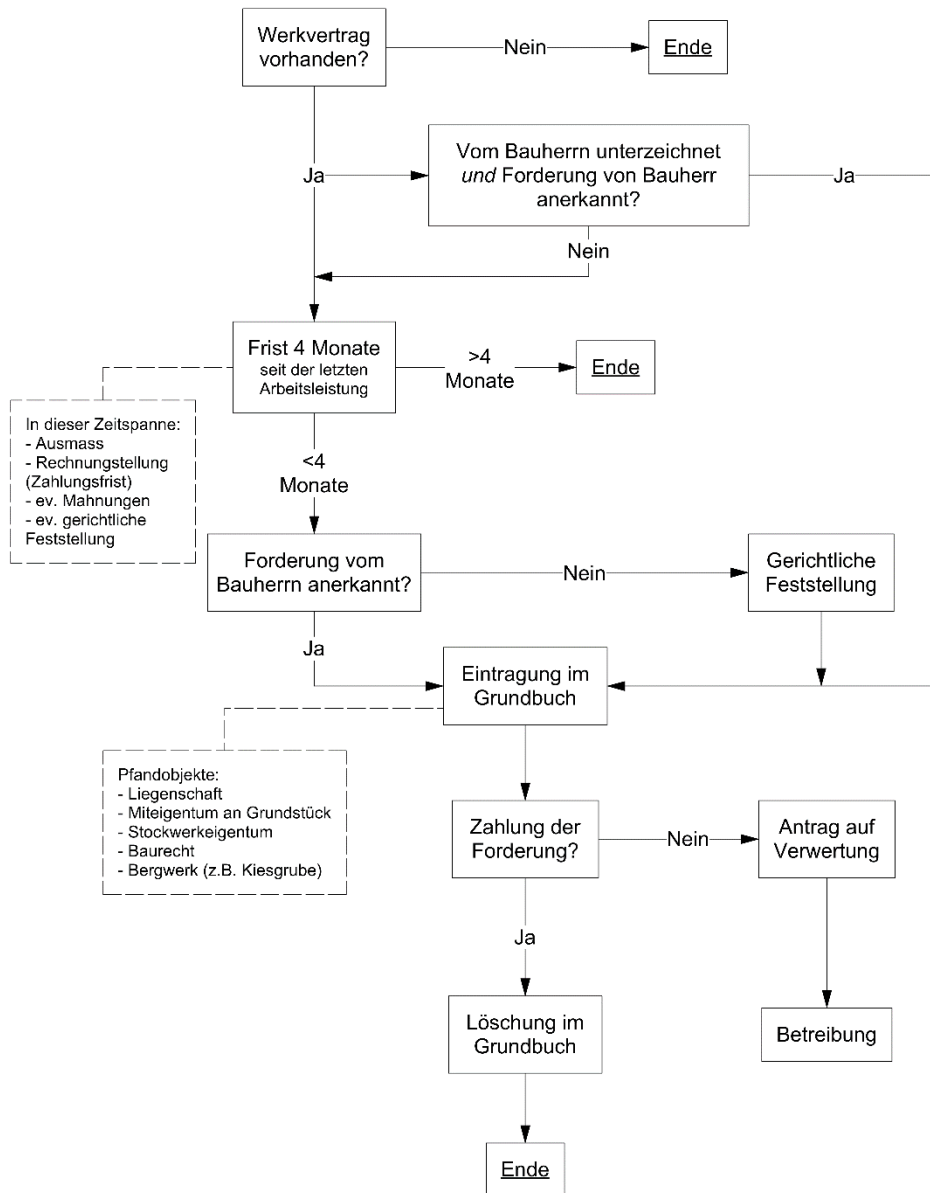
Die gesuchstellende Partei hat das Gesuch eigenhändig zu unterzeichnen, sofern sie nicht vertreten wird. Ist sie vertreten, hat der Vertreter bzw. die Vertreterin das Gesuch zu unterzeichnen und sich durch eine Vollmacht auszuweisen.

Ist die gesuchstellende Partei eine juristische Person, hat die gemäss Handelsregister zeichnungsberechtigte oder durch Vollmacht bevollmächtigte Person das Gesuch zu unterzeichnen. Dabei ist ein aktueller Handelsregisterauszug oder eine Vollmacht beizulegen.

9. Funktionsdiagramm: Bauhandwerkerpfandrecht oder einfache Bürgschaft?



10. Funktionsdiagramm: Bauhandwerkerpfandrecht



11. Verweise

Formular "Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts"

Das Formular für das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird vom Bundesamt für Justiz zur Verfügung gestellt unter:

<https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/publiservice/zivilprozessrecht/parteieingabenformulare.html>

Spezialliteratur

- GAUCH PETER, Der Werkvertrag, 6. Auflage, Zürich 2019
- SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht. Systematischer Aufbau, 4. Auflage, Zürich 2021
- Bohnet François (éd.), Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Fond et procédure, Helbing Lichtenhahn de Bâle, 2012

12. Quellenangaben

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 837-841
- Grundbuchverordnung (GBV) vom 23.09.2011, in Kraft seit 01.01.2012
- Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) vom 19.12.2008, in Kraft seit 01.01.2011
- Formular „Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 837 ff. ZGB sowie Art. 248 ff. ZPO“

Projektgruppe Technik PGT

| | | |
|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| | | Vertreter von: |
| Vorsitz | Marco Meier, Hitzkirch LU | Fachvorstand GaLaBau, Ressort Technik |
| | Fabrizio Gianoni, Brione s/M TI | PGT |
| | Christoph Hofmann, Winterthur ZH | PGT |
| | Mike Hürlimann, Jona SG | PGT |
| | Martin Müller, Adligenswil LU | PGT |
| | Felix Rusterholz, Zürich ZH | PGT |
| | Peter Susewind, Rapperswil-Jona SG | PGT |
| | Gian Treichler, Igis GR | PGT |
| Projektleiter | Martin Gerber, Safnern BE | Geschäftsstelle JardinSuisse |
| Juristische Beratung | Hans Stoller, Lenzburg AG | dipl. Architekt ETH/SIA; lic. iur. |

JardinSuisse haftet nicht für Schäden, die aus der Anwendung dieses Dokumentes entstehen können.