

DAS BAUHANDWERKERPFANDRECHT

Das Wichtigste in Kürze

1. Was ist ein Bauhandwerkerpfandrecht?

Beim Bauhandwerkerpfandrecht handelt es sich um eine besondere Art einer Grundpfandverschreibung. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen finden sich in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3, 837 Abs. 2 und 839 - 841 ZGB (Zivilgesetzbuch).

Das Bauhandwerkerpfandrecht gewährt dem Handwerker oder Unternehmer (sprich Bauhandwerker¹) einen auf Gesetz beruhenden Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des bebauten Grundstückes.²

2. Wozu dient das Bauhandwerkerpfandrecht?

Zu Beginn steht in der Regel die Arbeit eines Bauhandwerkers bzw. Baumeisters an oder auf einem bestimmten Grundstück. Diese Arbeit beruht auf einem Werkvertrag zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauhandwerker. Das Bauhandwerkerpfandrecht dient der Sicherung der Werklohnforderung des Handwerkers.

3. Welche Vorteile bietet das Bauhandwerkerpfandrecht; warum sollte die Eintragung eines solchen beantragt werden?

Bauhandwerker, welche Material auf einem Grundstück verbaut haben und insofern zu dessen Mehrwert beigetragen haben, werden in der Regel aufgrund der jeweiligen werkvertraglichen Regelung erst nach einiger Zeit entschädigt.

Das Bauhandwerkerpfandrecht bietet nun für diese Zwischenzeit einen besonderen grundpfandrechtlichen Schutz für den Bauhandwerker, damit er keinen Verlust erleidet. Ohne diesen besonderen Schutz durch das Bauhandwerkerpfandrecht werden die Leistungen des Bauhandwerkers durch Einbau sofort Bestandteil des bebauten Grundstückes.

4. Welches sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

4.1. Vorliegen eines Werkvertrages im Sinne von Art. 363 ff. OR

Grundlage und Ausgangspunkt für jedes Bauhandwerkerpfandrecht ist ein Werkvertrag oder auch der besondere Fall des Werklieferungsvertrages (Art. 365 Abs. 1 OR).

Häufig schliessen Bauhandwerker nicht direkt mit dem Grundeigentümer und Bauherrn selbst einen Werkvertrag ab, sondern mit einem Generalunternehmer.

¹ Als Bauhandwerker in diesem Sinne gilt nur eine selbständig tätige Person, welche auf eigene Rechnung, d.h. auf eigenes wirtschaftliches Risiko, arbeitet. Es handelt sich also um Unternehmer, nicht um Arbeitnehmer.

² Handelt es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen haftet der Staat für die Forderungen nach den Regeln über die einfache Bürgschaft (siehe Ziffer 5).

Auch solche Bauhandwerker (sog. Unterakkordanten bzw. Subunternehmer) haben einen Anspruch auf Errichtung eines entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechtes auf dem Grundstück des jeweiligen Grundeigentümers und Bauherrn.³

4.2. Lieferung von Material inkl. Arbeit oder Arbeit allein

Durch das Bauhandwerkerpfandrecht geschützt sind nicht nur Handwerker oder Unternehmer, die Arbeit und Material oder Arbeit alleine zu Bauten (Neu- oder Umbauten) oder anderen Werken auf einem Grundstück beitragen. Bauhandwerkerpfandberechtigt ist auch die Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit alleine, wenn dies zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen geschieht.

Nicht mehr verlangt wird, dass die Arbeit mit dem Grundstück körperlich verbunden wird und auch nicht zu einer solchen Verbindung bestimmt ist. Wer also für ein Bauvorhaben beispielsweise den Baukran auf- und abbaut, kommt in den Genuss des Bauhandwerkerpfandrechtes.

4.3. Einhaltung der gesetzlichen Fristen

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes kann nur innerhalb einer bestimmten Frist verlangt werden.

Diese Frist beginnt mit dem Abschluss des Werkvertrages und endet vier Monate nach Vollendung der Arbeiten oder allenfalls nach einer vorzeitigen Vertragsauflösung.⁴ Für die Fristberechnung sind nur sogenannte Vollendungsarbeiten relevant, d.h. es zählt nur die primäre Erfüllung des Werkvertrages. Nicht relevant sind demnach reine Verbesserungs- bzw. Garantearbeiten. Auch ganz nebensächliche Arbeiten sind ohne Bedeutung für die Fristberechnung, d.h. die viermonatige Frist beginnt bereits vor dem Abschluss solcher Arbeiten zu laufen.⁵

Die effektive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes muss innert der viermonatigen Frist im Grundbuch erfolgen. Die blosser Stellung des Begehrens bei Gericht genügt nicht.

4.4. Anerkennung oder gerichtliche Zusprechung der Forderung

Die Werklohnforderung muss vom Grundeigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt sein. Anerkennt der Grundeigentümer die Forderung, so kann ohne Gang zum Gericht eine definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes beim Grundbuchamt erfolgen.

5. Grundstücke im Verwaltungsvermögen

Bislang durften Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (sog. Verwaltungsvermögen, wie z.B. Verwaltungsgebäuden, Schulhäuser, Kasernen, staatliche Bibliotheken) nicht mit Bauhandwerkerpfandrechten belastet werden.

5.1 Haftung für Werklohn

Seit 1. Januar 2012 haftet der Staat (Bund, Kantone, Gemeinden, öffentliche Anstalten usw.) für die Forderungen des Bauhandwerkers bzw. Unternehmers nach den Regeln über die einfache Bürgschaft, wenn unbestritten ist, dass es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt. Ausserdem setzt die Haftung voraus, dass sich die Schuldpflicht nicht aus vertraglichen Verpflichtungen ergibt. Die Werklohnforderung darf sich also nicht aus einem Vertrag zwischen dem Staat und dem Handwerker bzw. Unternehmer ergeben.

³ Dies gilt auch wenn der Grundeigentümer den Generalunternehmer bereits bezahlt hat.

⁴ Die Einhaltung dieser Frist ist für jeden Bauhandwerker und für jeden Werkvertrag gesondert zu prüfen. Wenn zwei verschiedene Werkverträge abgeschlossen wurden, darf nicht grundsätzlich vom jüngeren ausgegangen werden.

⁵ Bsp: Muss irgendwo noch ein Nagel eingeschlagen, etwas eingeschraubt, eingestellt oder bloss gereinigt werden, so ist das für die Fristberechnung irrelevant.

Zudem muss die Forderung vom Staat anerkannt oder gerichtlich festgestellt sein und spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten schriftlich unter Hinweis auf die Bürgschaft gegenüber dem Staat geltend gemacht worden sein.

5.2 Subunternehmer nicht mehr benachteiligt

Handwerker bzw. Unternehmer, die mit der öffentlichen Hand einen Werkvertrag (sinnvollerweise schriftlich) geschlossen haben, können ihre Forderungen aus Vertrag geltend machen. Subunternehmer beispielsweise schliessen in den seltensten Fällen direkt mit der öffentlichen Hand einen Werkvertrag ab. Wenn sie nun Bauleistungen für ein staatliches Grundstück im Verwaltungsvermögen erbringen und der Werklohn unbezahlt bleibt, kann die Forderung unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft gegen den Staat geltend gemacht werden. Voraussetzung ist aber, dass es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen handelt und dass die Viermonatsfrist eingehalten ist.

Ist aber strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Subunternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass es zum Verwaltungsvermögen gehört, können gegenüber dem Staat Ansprüche aus einfacher Bürgschaft geltend gemacht werden. Andernfalls ist die Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht von vier Monaten gewahrt.

6. Eintragsverfahren bei nicht anerkannter und nicht gerichtlich zugesprochener Werklohnforderung

Wenn die Werklohnforderung weder anerkannt noch gerichtlich zugesprochen ist, kann der Bauhandwerker bei Gericht eine vorläufige Eintragung ins Grundbuch verlangen, um dennoch die viermonatige Frist wahren zu können. Dazu dient das beiliegende Formular „BEGEHREN um Bestellung eines Bauhandwerkerpfandrechts“. An den meisten Gerichten hat sich mittlerweile die Praxis eingebürgert, unmittelbar nach Eingang des Begehrens, auch ohne Anhörung des Grundeigentümers i. S. einer „superprovisorischen Verfügung“ eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuordnen. Das weitere Verfahren hängt vom jeweiligen Kanton ab.

7. Wo ist das Begehren einzureichen?

Zuständig ist jeweils das erstinstanzliche Gericht am Ort, wo das entsprechende Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist.

Zürich, Januar 2012

Auskunft: SBV-Rechtsdienst, Hotline, Tel. 044 258 82 00