

Recht im Alltag: Das Bauhandwerker-Pfandrecht

Das Bauwerk ist vertragsgemäss erstellt, jedoch bleibt der vereinbarte Werklohn aus: Oft genug sieht sich der Bauunternehmer aufgrund dieser Ausgangslage gezwungen, zur Sicherung seines Werklohnes ein Begehren um Eintragung eines Bauhandwerker-Pfandrechts zu stellen. Dabei empfiehlt sich, möglichst rasch zu handeln und eine vorläufige Eintragung im Grundbuch zu verlangen, damit die dreimonatige Verwirkungsfrist gewahrt werden kann.



Patrick Hauser

Bauhandwerker bzw. Baumeister, die Material auf einem Grundstück verbaut und insofern zu dessen Mehrwert beigetragen haben, werden in der Regel aufgrund der jeweiligen werkvertraglichen Regelung erst nach einiger Zeit entschädigt. Das Bauhandwerker-Pfandrecht dient der Sicherung der Werklohnforderung des Handwerkers, indem es dem Unternehmer (sprich Bauhandwerker) einen auf Gesetz beruhenden Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des bebauten Grundstückes gewährt.

Voraussetzungen für die Eintragung

Grundlage und Ausgangspunkt für jedes Bauhandwerker-Pfandrecht ist ein Werkvertrag. Häufig schliessen Bauhandwerker nicht direkt mit dem Grundeigentümer bzw. Bauherrn selbst einen Werkvertrag ab, sondern mit einem Generalunternehmer. Auch solche Bauhandwerker (bzw. Subunternehmer) haben einen Anspruch auf Errichtung eines entsprechenden Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück des jeweiligen Grundeigentümers.

Das Bauhandwerker-Pfandrecht kann nur für Arbeitsleistungen mit oder ohne Material eingetragen werden. Die blossere Lieferung von Material ergibt in der Regel keinen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerker-Pfandrechts. Wird jedoch Material geliefert, das eigens für den

betreffenden Bau hergestellt wurde, so ist ebenfalls eine Arbeitsleistung für den Bau verbunden, und der Lieferant bzw. Hersteller dieses Materials hat ebenfalls einen Anspruch auf Eintragung.

Die Eintragung des Bauhandwerker-Pfandrechts kann nur innerhalb einer bestimmten Frist verlangt werden. Diese Frist beginnt mit dem Abschluss des Werkvertrages und endet drei Monate nach Vollendung der Arbeiten oder allenfalls nach einer vorzeitigen Vertragsauflösung. Die Einhaltung dieser Frist ist für jeden Bauhandwerker und für jeden Werkvertrag gesondert zu prüfen. Für die Fristberechnung sind nur sogenannte Vollendungsarbeiten relevant, das heisst, es zählt nur die primäre Erfüllung des Werkvertrages. Nicht relevant sind demnach reine Verbesserungs- bzw. Garantiarbeiten. Die Eintragung des Bauhandwerker-Pfandrechts muss innert der dreimonatigen Frist im Grundbuch erfolgen. Die blossere Stellung des Begehrens bei Gericht genügt demnach nicht.

Die Werklohnforderung muss vom Grundeigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt sein. Anerkennt der Grundeigentümer die Forderung, so kann auch ohne Gerichtsverhandlung eine definitive Eintragung des Bauhandwerker-Pfandrechts beim Grundbuchamt erfolgen. Wenn die Werklohnforderung weder anerkannt noch

gerichtlich zugesprochen ist, empfiehlt sich zwecks Fristwahrung, umgehend bei Gericht eine vorläufige Eintragung ins Grundbuch zu verlangen. An den meisten Gerichten hat sich mittlerweile die Praxis eingebürgert, unmittelbar nach Eingang des Begehrens, auch ohne Anhörung des Grundeigentümers im Sinne einer «superprovisorischen Verfügung» eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerker-Pfandrechts anzuordnen.

Die entsprechenden Formulare sowie weiterführende Informationen finden Sie auf www.baumeister.ch in der Rubrik Arbeitgeberpolitik/Rechtsdienst SBV/Bauhandwerkerpfandrecht. ¹

*lic. iur. Patrick Hauser,
Leiter Rechtsdienst*

Wir sind für Sie da

Der Rechtsdienst des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) steht allen Mitgliedunternehmen unentgeltlich für Rechtsfragen zur Verfügung. Wir erarbeiten für Ihr Bauunternehmen auch günstige (Vertrags-)Texte und Merkblätter. Ausserdem bearbeiten wir verbandsrelevante Rechtsprobleme, schriftliche Anfragen und setzen uns für Ihre rechtlichen Interessen bei Behörden und Verwaltungen ein. Für telefonische Rechtsauskünfte unter der Nummer 044 258 82 00 erreichen Sie den Rechtsdienst SBV jeweils am Montag und Donnerstag von 14 bis 16.30 Uhr und Dienstag sowie Mittwoch von 08.30 bis 11.30 Uhr. Unter Angabe Ihrer Mitgliedernummer erreichen Sie uns auch über die E-Mail-Adresse rechtsdienst@baumeister.ch Ihre schriftliche Anfrage richten Sie bitte unter Einsendung aller relevanten Unterlagen und Angabe der Mitgliedernummer an folgende Adresse: Schweizerischer Baumeisterverband, Rechtsdienst, Weinbergstrasse 49, 8035 Zürich. ²