

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

Bauhandwerkerpfandrecht und seine Implikationen

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 Bauhandwerkerpfandrecht 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 Grundstücks gewährt.

Die Voraussetzungen für die Eintragung

Grundlage und Ausgangspunkt für jedes Bauhandwerkerpfandrecht 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 Bauhandwerkerpfandrecht kann nur für Arbeitsleistungen mit oder ohne Material eingetragen werden. Die blosser Lieferung von Material gibt in der Regel keinen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Wird jedoch Material geliefert, das eigens für den betreffenden Bau hergestellt wurde, so ist damit ebenfalls eine Arbeitsleistung für den

Bau verbunden, und der Lieferant bzw. Hersteller dieses Materials hat ebenfalls einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts.

Nur dreimonatige Verwirkungsfrist

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts 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, d. h., es zählt nur die primäre Erfüllung des Werkvertrags. Nicht relevant sind demnach

reine Verbesserungs- bzw. Garantiearbeiten. Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss innerhalb der dreimonatigen Frist im Grundbuch erfolgen. Die blosser Stellung des Begehrens bei Gericht genügt demnach nicht.

Anerkannt, gerichtlich festgestellt oder vorläufig eingetragen

Die Werklohnforderung muss vom Grundeigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt sein. Anerkennt der Grundeigentümer die Forderung, so kann auch ohne Gerichtsverhandlung eine definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beim Grundbuchamt erfolgen. Wenn die Werklohnforderung weder anerkannt noch gerichtlich zugesprochen ist, empfiehlt es 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 i. S. einer «superprovisorischen Verfügung» eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuordnen. Die entsprechenden Formulare sowie weiterführende Informationen sind auf www.baumeister.ch unter der Rubrik Arbeitgeberpolitik/Rechtsdienst SBV/Bauhandwerkerpfandrecht zu finden. ph

Wir sind für Sie da

Holzbau Schweiz hat mit dem Schweizerischen Baumeisterverband einen Zusammenarbeitsvertrag abgeschlossen. Gestützt darauf steht der Rechtsdienst des SBV allen Mitgliedunternehmen von Holzbau Schweiz weiterhin unentgeltlich für Rechtsfragen zur Verfügung. Der Rechtsdienst



Patrick Hauser

erarbeitet für die Holzbaunternehmen auch günstige (Vertrags-)Texte und Merkblätter. Ausserdem bearbeitet er verbandsrelevante Rechtsprobleme, schriftliche Anfragen und setzt sich für die rechtlichen Inter-

essen der Mitgliedfirmen bei Behörden und Verwaltungen ein.

Für telefonische Rechtsauskünfte unter der Nummer 044 258 82 00 ist der Rechtsdienst SBV jeweils montags und donnerstags von 14.00 bis 16.30 Uhr sowie dienstags und mittwochs von 8.30 bis 11.30 Uhr (unter Angabe der Mitgliedernummer auch über rechtsdienst@baumeister.ch) erreichbar.

Schriftliche Anfragen sind unter Einsendung aller relevanten Unterlagen zu richten an: Schweizerischer Baumeisterverband Rechtsdienst Weinbergstrasse 49 8035 Zürich