

# Revidiertes Bauhandwerkerpfandrecht stärkt die Position der Handwerker



Romina Harast,  
Rechtsdienst SBV

**Mit der Inkraftsetzung des revidierten Bauhandwerkerpfandrechtes ab 1. Januar 2012 wird der Schutz des Bauhandwerkers ausgebaut. Bauenschweiz und der Schweizerische Baumeisterverband haben sich erfolgreich auf politischer Ebene für diese Lösung eingesetzt. Die Revision stärkt die Position des Bauhandwerkers u. a. durch Verlängerung der Eintragungsfrist und die Ausweitung pfandberechtigter Leistungen.**

Das Bauhandwerkerpfandrecht dient wie bis anhin dazu, dass Handwerker oder Bauunternehmer, die ihre Arbeit bereits geleistet haben und hierfür nicht bezahlt werden, ihre Forderung mit einem Pfandrecht sichern können.

## Eintragungsfrist neu vier Monate

Neu ist die Frist für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes von drei auf vier Monate verlängert worden. Wie bis anhin muss der Eintrag im Grundbuch bis zum Ablauf dieser Frist erfolgt sein; der Eintragungsantrag muss daher frühzeitig beim zuständigen Gericht eingegangen sein. Nach wie vor beginnt diese Frist mit der Vollendung der Arbeit. Als vollendet gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Geringfügige Arbeiten (z. B. Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder Behebung von Mängeln) vermögen die Frist nicht auszulösen. Unverändert bleibt auch der Umstand, dass das Bauhandwerkerpfandrecht nur dann im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn der Grundeigentümer die Pfandsumme anerkannt hat oder diese vom Gericht festgestellt wurde. Ist keine dieser Voraussetzungen erfüllt, besteht auch heute noch die Möglichkeit zur provisorischen Eintragung, um so die Frist zu wahren.

Welche Frist ist jedoch einzuhalten, wenn die Arbeit noch bis Ende 2011 vollendet wurde, die dreimonatige Frist aber zu einem Zeitpunkt abläuft, indem be-

reits die viermonatige Frist gilt? Massgebend ist der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung. Werden die Bauleistungen noch bis 31. Dezember 2011 vollendet, so gilt für die Bestimmung der Eintragungspflicht die Frist von drei Monaten. Die Anwendbarkeit der neuen viermonatigen Frist setzt also voraus, dass der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung nach dem Inkrafttreten des neuen Rechtes am 1. Januar 2012 liegt.

## Pfandberechtigte Leistungen ausgeweitet

Durch das Bauhandwerkerpfandrecht geschützt waren bis anhin nur Handwerker oder Unternehmer, die Arbeit und Material oder Arbeit alleine zu Bauten (Neu- oder Umbauten) oder anderen Werken auf einem Grundstück beigetragen haben. Neu bauhandwerkerpfandberechtigt ist die Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit alleine auch dann, 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.

## Pfandhaft auch bei Aufträgen von Mietern, Pächtern oder Dritten

Neu kann ein Eintragungsanspruch ausgelöst werden, wenn Mieter oder Pächter oder andere am Grundstück berechnete Personen Leistungen bei einem Handwerker in Auftrag geben. Vorausgesetzt wird allerdings, dass der Grundeigentümer vorgängig eine mündliche oder schriftliche Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

## Grundstücke im Verwaltungsvermögen

Bislang durften Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (sog. Verwaltungsvermögen) nicht mit Bauhandwerkerpfandrechten belastet werden. Subunternehmer beispielsweise, die ▶

Bauleistungen für ein staatliches Grundstück im Verwaltungsvermögen erbracht hatten, und deren Forderungen unbezahlt blieben, waren bislang benachteiligt. Neu haftet der Staat (Bund, Kantone, Gemeinden, öffentliche Anstalten usw.) für die Forderungen eines Subunternehmers 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 Subunternehmer ergeben. 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.

Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann z. B. 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 von vier Monaten für das Bauhandwerkerpfandrecht gewahrt.

## Ab 1. Januar 2012 gelten die revidierten ZGB-Bestimmungen

### Art. 837 ZGB

- 1 Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht:
  1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
  2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
  3. für die Forderungen 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, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.
- 2 Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.
- 3 Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

### Art. 839 ZGB

- 1 Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkt an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.
- 2 Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.
- 3 Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.
- 4 Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.
- 5 Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.
- 6 Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.