

Das Bauhandwerkerpfandrecht

Das Wichtigste in Kürze

I Was ist ein Bauhandwerkerpfandrecht?

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist eine besondere Art der Grundpfandverschreibung (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 sowie Art. 839 bis 841 Zivilgesetzbuch (ZGB)).

Das Bauhandwerkerpfandrecht gewährt einem Handwerker bzw. Unternehmer einen auf Gesetz beruhenden Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des bebauten Grundstückes.

II Wozu dient das Bauhandwerkerpfandrecht?

Das Bauhandwerkerpfandrecht dient der Sicherung der unbezahlten Werklohnforderung des Handwerkers gegenüber dem Bauherrn. Dieses dient also dem Schutz des Handwerkers, weil dieser in der Regel durch seine Arbeit, keine Möglichkeit hat, das eingebaute Material wieder abzubauen und damit ein finanzielles Risiko trägt.

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

Handwerker, 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 für diese Zwischenzeit oder nach Vollendung der Arbeiten für die unbezahlte Werkforderung einen besonderen grundpfandrechtlichen Schutz für den Handwerker. Grundsätzlich werden die Arbeiten des Handwerkers durch Einbau sofort Bestandteil des bebauten Grundstückes. Mit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts haftet das Grundstück für die eingetretene Wertvermehrung durch die Arbeiten des Handwerkers, womit die Forderung des Handwerkers gesichert wird. Wenn der Besteller des Werkes die geschuldete Forderung nicht bezahlt, kann der Handwerker eine Betreuung auf Grundpfandverwertung gegen den Grundeigentümer einleiten.

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

1 Werkvertrag (Art. 363 ff. OR)

Grundlage und Ausgangspunkt für jedes Bauhandwerkerpfandrecht ist ein Werkvertrag oder auch der besondere Fall des Werklieferungsvertrages. Ausserdem muss eine unbezahlte Forderung aus diesem Werkvertrag vorliegen.

Häufig schliessen Handwerker nicht direkt mit dem Grundeigentümer und Bauherrn selbst einen Werkvertrag ab, sondern mit einem Generalunternehmer. Auch solche Handwerker (sog. Unterakkordanten bzw. Subunternehmer) haben grundsätzlich einen Anspruch auf Errichtung eines entsprechenden

Bauhandwerkerpfandrechtes auf dem Grundstück des jeweiligen Grundeigentümers. Dies gilt grundsätzlich auch wenn der Grundeigentümer den Generalunternehmer bereits bezahlt hat.

2 Lieferung von Material inkl. Arbeit oder Arbeit allein

Berechtigt zum Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts sind typische Bauarbeiten zur Herstellung eines Bauwerks. Die Arbeiten sind physische sowie objektspezifische Bauarbeiten eines Handwerkers. Die Tätigkeit muss also das belastende Grundstück betreffen und der Erstellung einer Baute oder anderen Werkes gedient haben. Der Anspruch besteht nur für Leistungen in Form einer Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein. Reine Materiallieferungen sind nur ausnahmsweise bauhandwerkerpfandberechtigt (z.B. sog. Transportbeton). Weiter sind drei weitere Erscheinungsformen im Gesetz ausdrücklich als baupfandberechtigte Leistungen erwähnt: Abbrucharbeiten, Gerüstbau und Baugrubensicherung. Diese Aufzählung im Gesetz ist nicht abschliessend. Daraus folgt, dass stets im konkreten Einzelfall bezüglich der erbrachten Leistung zu prüfen ist und ob diese bauhandwerkerpfandberechtigt ist oder nicht.

3 Einhaltung der gesetzlichen Frist von vier Monaten

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts 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. 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. Garantiarbeiten. Auch ganz nebensächliche Arbeiten sind ohne Bedeutung für die Fristberechnung, d.h. die viermonatige Frist beginnt bereits vor dem Abschluss solcher Arbeiten zu laufen. Innert der viermonatigen Frist muss das Bauhandwerkerpfandrecht effektiv im Grundbuch eingetragen sein. Die blossе Stellung des Begehrens beim Gericht genügt nicht. Das Gesuch ist demnach mehrere Tage vor Ablauf der Frist beim Gericht einzureichen, damit genügend Zeit für die Bearbeitung bleibt.

V Wie wird das Bauhandwerkerpfandrecht ins Grundbuch eingetragen?

1 Grundbuchanmeldung durch den Grundeigentümer

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts kann durch eine schriftliche Grundbuchanmeldung durch den Grundeigentümer selbst erfolgen. Dies erfolgt ohne Gericht. Es setzt aber voraus, dass der Eigentümer die Pfandsomme und den Anspruch auf Pfandrechtserrichtung anerkennt. In der Praxis ist dies jedoch die Ausnahme, weil in der Regel der Grundeigentümer keine Eintragung auf seinem Grundstück (freiwillig) zulässt.

2 Gerichtliche Geltendmachung

Wenn der Eigentümer nicht bereit ist, die betreffende Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen, muss der Handwerker seinen Anspruch vor Gericht bringen. In der Regel wird das Bauhandwerkerpfandrecht zuerst vorläufig eingetragen. Dem Gericht ist ein Gesuch um vorläufige Eintragung, einzureichen. Bei besonderer zeitlicher Dringlichkeit (Fristablauf) kann der Richter die vorläufige Eintragung des Pfandrechts superprovisorisch (ohne Anhörung des Grundeigentümers) anordnen. Dies muss jedoch im Rechtsbegehren verlangt werden. Beim Verfahren der vorläufigen Eintragung muss der Handwerker dem Richter in einem schnellen

Verfahren das Bestehen des Pfandrechts glaubhaft machen. Wenn dies das Gericht bejaht, weist es das Grundbuchamt an, eine vorläufige Eintragung vorzunehmen. Gleichzeitig setzt das Gericht dem Handwerker eine Frist an, um beim ordentlichen Gericht auf definitive Eintragung des Pfandrechts zu klagen.

Wenn der Eigentümer die Pfandsumme anerkennt oder diese gerichtlich festgestellt wurde, wird das Grundbuchamt angewiesen das Bauhandwerkerpfand definitiv einzutragen. Mit der definitiven Eintragung ist die entsprechende Forderung des Handwerkers durch das Grundstück sichergestellt.

3 Wo ist das Gesuch einzureichen?

Zuständig ist nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) jeweils das erstinstanzliche Gericht am Ort, wo das entsprechende Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

In den Kantonen Aargau, Bern, St. Gallen und Zürich besteht zudem ein Handelsgericht, welches zuständig ist, sofern der Streitwert über Fr. 30'000.– liegt, die geschäftliche Tätigkeit einer Partei betroffen ist und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind. Das Handelsgericht ist damit in der Regel bei Grossprojekten zuständig. Ist nur die Grundeigentümerin im Handelsregister eingetragen, die anderen genannten Voraussetzungen jedoch erfüllt, hat der pfandberechtigte Handwerker die Wahl zwischen dem Handelsgericht und dem ordentlichen Zivilgericht.

4 Was ist beim Gesuch zu berücksichtigen?

Das Gesuch muss bei «Einzelunterschrift» von einer zur Unterschrift oder bei «kollektiv Unterschrift zu zweien» von zwei berechtigten Personen unterzeichnet werden. Weiter muss das Gesuch eine Begründung und ein Rechtsbegehren beinhalten. Dabei muss das Rechtsbegehren alle Informationen enthalten, die das Gericht benötigt, um die Eintragung anzuweisen. Bei der Begründung ist es wichtig, dass auf die Beweismittel Bezug genommen wird und dass alle wichtigen Informationen ersichtlich sind. Dem Gesuch muss entnommen werden können, worauf sich die Leistungen stützt (Werkvertrag) und wie sich die Forderung genau zusammensetzt.

Für einfache, klare Fälle stellt das Bundesamt für Justiz ein entsprechendes Formular für das «Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts» zur Verfügung.

VI Wie kann der Grundeigentümer den Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechts verhindern?

Durch die Leistung einer hinreichenden Sicherheit kann der Grundeigentümer den Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch abwenden. Die Sicherheit muss hinreichend und genügend sein, was bedeutet, dass sie die vollumfängliche Befriedigung des Handwerkers ermöglichen muss. Die Sicherheitsleistung kann grundsätzlich in jedem Zeitpunkt geleistet werden, d.h. sowohl während des Verfahrens um provisorische und definitive Eintragung wie auch nach erfolgter Eintragung. Die Sicherheit muss auf unbefristete Dauer geleistet werden. Ob die Sicherheit hinreichend ist, entscheidet das Gericht. Als mögliche Sicherheiten kommen insbesondere die Hinterlegung eines Betrages bei einer Bank, Bankgarantien oder Bürgschaften in Frage. Theoretisch wären auch Sachleistungen, Faustpfand oder Grundpfand an anderen Grundstücken möglich, diese sind in der Praxis aber selten.

VII Welche Spezialfälle sind zu beachten?

1 Grundstücke der öffentlichen Hand

Bei Grundstücken der öffentlichen Hand (Bund, Kanton oder Gemeinde) ist zwischen sog. Verwaltungs- und Finanzvermögen zu unterscheiden. Beim Finanzvermögen handelt es sich um Grundstücke, die dem Staat nur mittelbar, d.h. indirekt für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Bei diesen Grundstücken profitiert die öffentliche Hand durch den Kapitalwert und den entsprechenden Erträgen. Solche Grundstücke sind frei pfändbar und auch bauhandwerkerpfandberechtigt.

Beim Verwaltungsvermögen hingegen handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, wie etwa Verwaltungsgebäuden, Schulhäuser, Kasernen, staatliche Bibliotheken und dergleichen. Bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen kann grundsätzlich kein Bauhandwerkerpfandrecht errichtet werden. Jedoch haftet das Gemeinwesen für die Forderungen des Handwerkers nach den Regeln über die einfache Bürgschaft, wenn unbestritten ist, dass es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt. Weiter setzt die Haftung voraus, dass sich die Schuldpflicht nicht aus vertraglichen Verpflichtungen ergibt. Die Werklohnforderung darf sich also nicht aus einem direkten Vertrag zwischen dem Gemeinwesen und dem Handwerker ergeben. D.h. ein Subunternehmer kann seine nicht bezahlte Forderung des Bestellers durch die einfache Bürgschaft beim Gemeinwesen sichern lassen bzw. unter Hinweis auf die einfache Bürgschaft geltend machen. Ein Handwerker, der direkt Vertragspartner mit dem Eigentümer eines Grundstückes im Verwaltungsvermögen ist, geniesst keinen besonderen Rechtsschutz, weil weder ein Pfand- noch ein Bürgschaftsanspruch besteht.

Sofern unklar ist, worunter das öffentliche Grundstück fällt, kann zur Fristwahrung eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlangt werden. Sobald ein Urteil festhält, dass es sich beim Grundstück um Verwaltungsvermögen handelt, wird die vorläufige Eintragung gelöscht. Auch die einfache Bürgschaft muss innert vier Monaten schriftlich beim Grundeigentümer geltend gemacht werden.

2 Spezielle Eigentumsverhältnisse

Bei Grundstücken im Miteigentum, Stockwerkeigentum oder Gesamteigentum ist besonders zu prüfen, ob und worauf das Bauhandwerkerpfand eingetragen werden kann. Beim Stockwerkeigentum wird in der Regel die Stammzelle belastet, sofern die baulichen Massnahmen ausschliesslich die gemeinschaftlichen Teile betreffen. Beim Miteigentum z.B., kann jedoch das Stammgrundstück nur belastet werden, falls noch kein Miteigentumsanteil belastet ist.

3 Beauftragung des Handwerkers durch Mieter, Pächter oder andere am Grundstück berechtigte Person

Ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht bei Mietern, Pächtern oder anderen am Grundstück berechtigten Personen nur, wenn vorgängig die Zustimmung des Grundeigentümers für den Auftrag der Arbeiten vorliegt. Der Handwerker hat für den Beweis dieser Zustimmung zu sorgen. Es gibt aber keine formellen Vorgaben zur Zustimmungserklärung, diese kann auch mündlich, stillschweigend oder durch konkludentes Verhalten erteilt werden, indem der Grundeigentümer bei ihm bekannten Bauarbeiten nicht einschreitet. Auch in diesem Zusammenhang ist der Subunternehmer berechtigt ein Bauhandwerkerpfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer einzutragen.

4 Baurecht auf dem Grundstück

Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit, durch die jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Dabei wird der Grundsatz, wonach ein Gebäude Bestandteil eines Grundstücks und damit eine Einheit bildet (sog. sachenrechtliches Akzessionsprinzip) durchbrochen, weil der Bauwerkeigentümer nicht identisch ist mit dem Bodeneigentümer. Handelt es sich beim Baurecht um ein selbständiges (d.h. übertragbares) und dauerndes (für mindestens 30 Jahre bestellt), ist grundsätzlich auf dem Baurechts-Grundstück das Bauhandwerkerpfandrecht einzutragen. Grund dafür ist, dass dieses Baurecht ein eigenständiges Grundstück darstellt. Ein selbständiges und dauerndes Baurecht hat in der Regel ein eigenes Grundbuchblatt.

Dieses Merkblatt beantwortet grundsätzliche und allgemeine Fragen im Zusammenhang mit dem Bauhandwerkerpfandrecht. Einzelfälle bedürfen spezifische rechtliche Beratung. In der Praxis ist aufgrund der Komplexität regelmässig die anwaltliche Beratung und Begleitung nötig.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen der Rechtsdienst SBV gerne zur Verfügung:

Hotline: +41 58 360 76 76, rechtsberatung@baumeister.ch

Zürich, 12.05.2021