

Das Bauhandwerkerpfandrecht



Ass. iur. Susanne Hirschberg,
LL.M., Rechtsanwältin

Worum geht es?

Es ist keine 3 Tage her, dass Maler Farbige den letzten Pinselstrich an der neuen Villa Bellavista getätigt hat, da erfährt er, dass der Generalunternehmer, der ihn beauftragt hatte, Konkurs angemeldet hat. Da zahlreiche weitere Gläubiger existieren, steht zu befürchten, dass Farbige am Ende statt des vereinbarten Werklohnes nur eine magere Dividende von wenigen Prozenten aus der Konkursmasse erhält.

Kaum einer in der Baubranche, der von einem derartigen Fall noch nicht gehört oder diesen gar selbst erlebt hat. Allerdings bietet das Schweizer Recht eine Besonderheit, um die Werklohnforderungen der Handwerker in derartigen Fällen zu sichern: das Bauhandwerkerpfandrecht. Wie der Name schon sagt handelt es sich dabei um ein sog. „Pfandrecht“. Es wird im Grundbuch eingetragen und dient der Sicherung der Forderung des Handwerkers.

Wem steht es zu?

Das Bauhandwerkerpfandrecht steht Handwerkern, Unternehmern und Subunternehmern zu, die Arbeiten an einer Baute (oder anderen Werken) auf einem Grundstück leisten. Dazu zählen beispielsweise Arbeiten im Rahmen von Sanierungen, Abbruch, Neubauten, aber auch die Lieferung individualisierter Bauteile, die

speziell angefertigt wurden.

Wer wird damit belastet?

Mit einem Bauhandwerkerpfandrecht wird grundsätzlich immer der Eigentümer des Grundstücks belastet, auf dem Arbeiten erbracht wurden. Damit beinhaltet das Bauhandwerkerpfandrecht für den Grundeigentümer die Gefahr, für eine Leistung doppelt zahlen zu müssen, wenn er dies nicht vertraglich abgesichert hat.

Wie wird es zu Geld?

Es gibt zwei Möglichkeiten, wie der Handwerker das zu seinen Gunsten eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht „versilbern“ kann. Entweder kann der Grundeigentümer die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abwenden, wenn er für die Forderung Sicherheit (in der Regel eine Bankbürgschaft leistet). Anstelle des Bauhandwerkerpfandrechts dient dann diese Sicherheitsleistung dem Handwerker zur Bezahlung seiner Forderung. Bei dieser Konstellation setzt das Gericht dem Handwerker eine Frist, um Klage über Bestand und Umfang des Sicherstellungsanspruchs einzureichen. Hierbei kann zugleich auf Herausgabe der Sicherheitsleistung geklagt werden.

Die zweite Möglichkeit ist, das eingetragene definitive Bauhandwerkerpfandrecht in einer Betreibung auf Pfandverwertung gegen den Eigentümer des Grundstücks geltend zu machen. Aus dem Erlös wird die Forderung des Handwerkers beglichen. Damit ist sichergestellt, dass die Forderung des Handwerkers am Ende ausgeglichen wird. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dies im Einzelfall längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Wann muss es geltend gemacht werden?

Die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts beträgt 3 Monate „nach Abschluss

der letzten Vollendungsarbeit“. Nachbesserungsarbeiten bewirken nicht den Neubeginn der Frist; ebensowenig fallen letzte kleinere Fertigstellungsarbeiten ins Gewicht. Als Faustregel gilt: „nach dem letzten Hammerschlag dürfen noch keine 3 Monate verstrichen sein“.

Wie funktioniert die Eintragung?

Zunächst muss bei Gericht ein sogenanntes „Begehren auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts“ gestellt werden. Damit die 3-Monatsfrist für die Eintragung eingehalten werden kann, geschieht dies in der Regel in einem sog. „summarischen“ Verfahren und wird entweder provisorisch oder – wenn der Ablauf der Frist unmittelbar droht – superprovisorisch beantragt.

„Superprovisorisch“ heisst, dass ohne Anhörung der Gegenseite entschieden wird. Wenn alle Voraussetzungen glaubhaft gemacht wurden, bewilligt das Gericht den



provisorischen Eintrag. Bei vielen Gerichten hat sich die Praxis etabliert, bei Vorliegen der Voraussetzungen die superprovisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts unmittelbar anzuordnen. Dem Handwerker wird anschliessend eine Frist gesetzt, innert der ein Verfahren eingeleitet werden muss für den definiti-

ven Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechts. Dieses Verfahren wird dann als ordentlicher Zivilprozess geführt.

Was ist dabei zu beachten?

Im Begehren ans Gericht müssen Angaben gemacht werden über den Vertrag, das Datum der Fertigstellung der Arbeiten und die Art der letzten Arbeiten.



Ausserdem ist das Grundstück, auf dem das Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden soll, mit Anschrift, Kataster-Nummer und der Nummer des Grundbuchblattes genau zu bezeichnen. Das zuständige Grundbuchamt ist anzugeben. Die Forderung des Handwerkers ist zunächst nur glaubhaft zu machen; dies kann durch Vorlage des Vertrages und der Arbeitsrapporte geschehen.

Was kostet die Eintragung?

Die Gebühren für die vorläufige

Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts betragen im Kanton Zürich 0.5% der Pfandsumme (= der offenen Forderung) bis maximal CHF 300.--. Die definitive Eintragung wird vom Grundbuchamt mit 1.5% der Pfandsumme berechnet. Zusätzlich fallen Gerichtskosten an sowie Kosten für einen allfälligen Rechtsvertreter – allerdings sind diese Kosten bei erfolgreicher gerichtlicher Geltendmachung von der Gegenseite zu tragen.

Wie muss die Eintragung beantragt werden?

Hierzu muss ein Begehren auf vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts an das zuständige Gericht gestellt werden. Grundsätzlich ist es möglich, die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts selbst zu beantragen. Das Bezirksgericht Zürich hat auf seiner Webseite ein Muster für ein entsprechendes Begehren sowie eine Wegleitung zum Ausfüllen des Musters und ein Merkblatt bereit gestellt (vgl. www.bezirksgericht-zh.ch; in die Suchmaske „Bauhandwerkerpfandrecht“ eingeben). Wer Musse und Zeit hat, diese Unterlagen zu studieren, kann in einfach gelagerten Fällen auch ohne juristische Hilfe den Antrag

auf provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts stellen. Andernfalls empfiehlt es sich, einen Rechtsanwalt beizuziehen, der über Erfahrungen auf dem Gebiet des Baurechts verfügt.

Fazit:

Auch wenn es etwas länger dauern kann, bis der Handwerker den Lohn für geleistete Arbeiten erhält, stellt das Bauhandwerkerpfandrecht ein wirksames Mittel dar, dessen Forderungen zu sichern und durchzusetzen. In Fällen, in denen unklar ist, ob die geleistete Tätigkeit bezahlt wird, ist abzuwägen, ob die Kosten für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sinnvoll investiert sind.

*Ass. iur. Susanne Hirschberg,
LL.M., Rechtsanwältin*

Kanzlei hirschrecht
Susanne Hirschberg, LL.M.,
Ass. iur., Rechtsanwältin
Schaffhauserstrasse 15
Postfach 252
8047 Zürich | Schweiz

Tel. 043 343 1293
Fax: 044 383 3513
www.hirschrecht.ch
