

# CONFIDES MAIL

Nichts verschafft mehr Ruhe, als ein gefasster Entschluss.

Charles Maurice de Tayllerland

## Bauhandwerkerpfandrecht (in der Schweiz)

**Das Schweizer Recht kennt eine Besonderheit beim (Aus-)Bau von Liegenschaften. Sobald die Arbeit oder das Material in das Gebäude «verbaut» wurde, wird dieser Wert dem Gebäude zugeschlagen und «gehört» damit dem Grundeigentümer, ob die Bezahlung geleistet wurde oder nicht.**

Damit der Handwerker<sup>1</sup> (oder Unternehmer) seine Forderung dennoch sichern kann, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, ein Pfandrecht auf dem Grundstück zu errichten. Damit hat der Unternehmer viel bessere Chancen, seine Forderung auch wirklich einkassieren zu können. Wir wollen das etwas vergessene Instrument wieder in Erinnerung rufen. Der Text hat nicht den Anspruch, alle gesetzlichen Feinheiten aufzuzeigen, sondern hat zum Ziel, einen generellen Überblick zur Option Bauhandwerkerpfandrecht (BHWPR) zu geben.

### Was ist ein (Grund-)Pfandrecht?

► **Definition (nicht rechtlich)** Ein Pfand ist ein Gegenstand, den ein Gläubiger verwerten kann, wenn der Schuldner seine versprochene Leistung nicht erbringt (z. B. Zahlung einer Schuld usw.). Das Pfandrecht gibt dem Gläubiger das Recht, den Gegenstand selbständig zu verwerten und aus dem Erlös die Rechnung (Forderung) auszugleichen. Der überschüssige Betrag ist dem Eigentümer zurück zu geben.

► **Das Bauhandwerkerpfandrecht** Beim Bauhandwerkerpfandrecht ist nun die Immobilie das Pfand. Bei Immobilien wird ein Register über alle eingetragenen Rechte im Grundbuchamt geführt. Als Konsequenz haben die Gläubiger Einsicht über Summe der auf der Liegenschaft gesicherten Forderungen.

► **Was bedeutet das für den Handwerker** Der Unternehmer hat die Möglichkeit, seine Forderung für die geleistete Arbeit (mit Material) mit dem

Bauhandwerkerpfandrecht zu sichern. Der Handwerker erreicht damit, dass er seine Forderung im schlimmsten Falle mit dem Wert der Liegenschaft kompensieren kann. Alleine bereits das Vorhandensein dieses Rechts ist ein sehr gutes Druckmittel gegenüber dem Liegenschaft-Eigentümer, da die Forderung für alle ersichtlich ist und das Recht auf lange Zeit bestehen bleibt, wenn die Zahlungen nicht erfolgen. Der Unternehmer erhält in etwa die gleichen Rechte, wie andere Gläubiger, z. B. die Banken bei der Gewährung einer Hypothek.

### Was sind die Voraussetzungen

Vorausgesetzt wird, dass Arbeiten geleistet wurden, die im Gebäude «aufgehen». Das dabei verwendete Material kann mitgerechnet werden. Auch ist eine Voraussetzung, dass der Grundeigentümer die Zustimmung erteilt (oder eine Wertvermehrung an der Liegenschaft entsteht). Für den Handwerker ist es auf jeden Fall vorteilhaft, sich die Auftragsbestätigung vom Liegenschaftseigentümer oder einer ermächtigten Person unterzeichnen zu lassen (und nicht einfach nur von einem Mieter). Vom Pfandrecht ausgeschlossen sind aber unter anderem planerische Aufgaben (wie Architekten, Berater usw.). Hierzu ein paar Beispiele:

### Positiv-Liste exemplarisch (Pfandrecht kann eingetragen werden)

Abbrucharbeiten; Maurerarbeiten inkl. Material; Zimmermannsarbeiten am Gebäude; Dachdecker; Umgebungsarbeiten inkl. eingesetzte Pflanzen; Malerarbeiten inkl. Farbe; alle festen Einbauten (Elektriker; Fenster; usw.); ...

Generell sind dies Bauten, die extra für das Gebäude angefertigt wurden oder im Gebäude fest eingebaut/angebracht werden.

### Stand der Revision

Das Bauhandwerkerpfandrecht besteht schon lange und wird immer wieder den neueren Bedürfnissen angepasst. Die neuste Revision wird voraussichtlich per 1.1.2012 in Kraft treten. Wir beschränken uns in diesem Text auf den ab dem 1.1.2012 gültigen Textentwurf, vermerken aber als Fussnote, wenn wesentliche Änderungen in der Revision vorgenommen wurden (Gültigkeit bis 31.12.2011).

<sup>1)</sup> Als Handwerker gelten nur selbstständig tätige Personen (natürliche oder jur. Personen), welche auf eigene Rechnung (auf eigenes Risiko) arbeiten – Arbeitnehmer sind damit ausgeschlossen.

**Negativ-Liste exemplarisch** Architekten-Honoreare; alle Planarbeiten (Statiker; Ingenieure usw.); Lieferung von Strom und sonstigen Materialien; Lieferung von Waschmaschinen und Tumbler; Rechtskosten für die Erstellung des Pfandrechtes; Anbieter von Temporärarbeitskräften; (...)  
In Grenzfällen muss die Berechtigung im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände beurteilt werden.

### Ablauf einer Eintragung

> **Termine** Das Bauhandwerkerpfandrecht muss 4 Monate<sup>2</sup> nach Erledigung der Arbeiten eingetragen sein. Mit der Definition «Vollendung der Arbeit» ist der Zeitpunkt der wirklichen Arbeit definiert und nicht allfällige nachträgliche Nacharbeiten oder sogar Reparaturen.

Der Eintrag muss innerhalb der Frist erfolgt sein. In der Praxis zeigt sich, dass diese Frist doch eher kurz bemessen ist (und darum per Revision von 3 auf 4 Monate erhöht wurde). Muss doch eine Rechnung ausgestellt sein, in der Regel wird gemahnt und es ergeben sich Folgediskussionen. All die Tätigkeiten sind keine Rechtfertigung für das Verpassen der Frist.

> **Vorläufige Eintragung** Die superprovisorische Eintragung hat vor allem den Charakter einer vorläufigen Einhaltung der Frist. Damit erhält der Handwerker die Garantie, dass das Gericht eine Eintragung in das Grundbuch mit dem Datum der vorläufigen Eintragung prüfen wird. Die Gegenpartei wird dazu nicht angehört. Dagegen müssen aber einige Tatbestände vorgelegt werden (wie Auftrag, Rechnung, Regierapporte usw.).

### Schlussfolgerungen

Zusammenfassend müssen die folgenden Punkte stimmen, damit ein problemloser Ablauf erwirkt werden kann:

- Schriftliche Werkverträge
- Abnahme- und Regierapporte beidseits, nach der Beendigung der wesentlichen Leistungen, unterzeichnen lassen.
- Rasche Abrechnungen und Mahnungen
- Eingabefrist einhalten
- Kleinbeträge lohnen den Aufwand nicht.
- Bei Stockwerkeigentümern lohnt sich der Beizug eines Anwaltes.

Der Gesetzgeber gibt dem Unternehmer (Handwerker) mit der Möglichkeit, ein Bauhandwerker-

> **Definitive Eintragung** Der Handwerker muss nach der vorläufigen die definitive Eintragung verlangen. Mit dieser definitiven Eintragung prüft der Richter, ob die Leistungen eintragungsberechtigt sind und ob alle Bedingungen erfüllt wurden (Leistung berechtigt, Kosten bewiesen, Fälligkeiten eingehalten, keine Zahlung durch den Eigentümer).

Der Handwerker muss die Kosten für die Errichtung eines Pfandrechtes übernehmen und kann diese Aufwendungen nicht in den Betrag des Pfandrechtes einrechnen.

### Stellung des Handwerkerpfandrechtes gegenüber anderen Pfandrechten

Konkurrierende Bauhandwerkerpfandrechte werden alle gleich behandelt und können unter Umständen die Pfandrechte der Banken tangieren (ZGB 841). Daher haben die Banken ein eigenes Interesse, die Zahlungen des Eigentümers zu kontrollieren und damit Vorteile für Einzelne zu verhindern.

### Problemstellungen um das Handwerkerpfandrecht

Hier sollen die häufigsten Einzelprobleme aufgelistet werden, um einen Eindruck der möglichen Fragestellungen zu geben.

- Doppelzahlung für den Hauseigentümer
- Auftraggeber ist ein Mieter, nicht der Eigentümer
- Datum der Fertigstellung der wesentlichen Arbeiten
- Handänderung nach getaner Arbeit
- Gesamtüberbauung auf mehreren Parzellen
- Unklare Auftragslage bei Stockwerkeigentümer

pfandrecht eintragen zu lassen, ein wichtiges Werkzeug in die Hand. Wird dieses Werkzeug richtig eingesetzt, bedeutet dies für den Unternehmer eine gute Sicherheit und damit ein geringeres Ausfallrisiko. Für den Eigentümer einer Liegenschaft bedeutet das Pfandrecht ein Problem, wenn er selbst in Zahlungsrückstand kommt oder ein Lieferant seine Unterlieferanten nicht bezahlt. Für solche Fälle gilt es sich abzusichern (Anzahlungsgarantie / Zahlungskontrollen usw.).

Sollten Sie in einer ersten Anwendung oder einem Spezialfall eine Assistenz brauchen, stehen wir Ihnen selbstverständlich mit unserem ganzen Netzwerk zur Verfügung.

### Weitere Informationen zum Thema

Bestellen Sie kostenfrei den ausführlichen Fachartikel als PDF: [www.confides.ch/bestellen](http://www.confides.ch/bestellen)

<sup>2)</sup>Nach bisherigem Recht betrug die Frist 3 Monate (bis 31.12.2011).