

# NEWSLETTER

---

Autorin:

**Patrizia Kaufhold**

Auflage: 12'500  
(elektronisch versendet)

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis  
Spezialistin Liegenschaftssteuern

(04.04.2023)

---

## Das Bauhandwerkerpfandrecht – ein kleiner Gesetzestext mit grosser Wirkung

Liebe Grundeigentümer mit dem Traum von einem neugebauten Eigenheim

Die Schweizer Gesetzgebung gibt dem Handwerker als Sicherung für seine Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er sich zu arbeiten verpflichtet oder auf dem er gearbeitet hat. Sinn und Zweck dafür sind selbstverständlich der Schutz des Bauhandwerkers, welcher sein Material auf einem Grundstück verbaut und dadurch einen Mehrwert schafft.

Der Text im ZGB lautet folgendermassen (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB):

*Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht: 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.*

Und weiter:

*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.*

*Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.*

Wie Sie sehen können, benötigt das Thema Bauhandwerkerpfandrecht nicht viel Platz im schweizerischen Gesetzbuch. Umso einschneidender sind die Konsequenzen, welche sich daraus für Sie als Grundeigentümer ergeben können:

Wenn Ihr Generalunternehmer (GU) Handwerkerrechnungen nicht bezahlt, müssen Sie einspringen. Selbst, wenn Sie das Geld bereits dem GU überwiesen haben.

## **Die Voraussetzungen zur Eintragung**

### **Fristen**

Der Anspruch auf Pfanderrichtung entsteht mit dem Abschluss des Werkvertrages und erlischt vier Monate nach Vollendung der Arbeit. Dieser viermonatigen Frist bis zur Eintragung im Grundbuch sollte man grosse Beachtung schenken. Wird sie nicht eingehalten, so erlischt der Anspruch auf Errichtung des Pfandrechts.

### **Gläubiger**

Als „Handwerker und Unternehmer“ im Sinne von Art. 837 ZGB gelten auch die Subunternehmer.

Hier sehen Sie auch bereits die erste Problematik, denn der Umstand, dass der Grundeigentümer vom Subunternehmer nichts wusste oder gar den Beizug eines Subunternehmers im Vertrag mit dem Generalunternehmer ausgeschlossen hat, ändert nichts am Anspruch des Subunternehmers auf Pfanderrichtung.

Sogar die Frage, ob der Grundeigentümer den Generalunternehmer bereits bezahlt hat, ist hier unerheblich, es sei denn, man hat neben einem vertraglichen Rückbehalt vom Werklohn, zusätzlich eine Erfüllungsgarantie des Generalunternehmers vereinbart oder es wird gleich von Anfang an vertraglich festgehalten, dass der Grundeigentümer die Werklöhne direkt an die Handwerker bezahlt.

Keinen Anspruch auf Pfanderrichtung besitzen hingegen:

- Architekten und Ingenieure
- Verkäufer von standardisierten Bauteilen (solange es sich nicht um speziell für das betreffende Werk angefertigte Bauteile handelt. Ist die Sache indessen speziell für diesen Bau hergestellt worden und daher nicht oder nur schwer verwertbar, so besteht auch für sie ebenfalls ein Anspruch auf Pfanderrichtung).
- Baulieferanten (die blosse Lieferung von Baumaterialien wie z.B. Sand, Kies etc. stellt keine unmittelbare Beteiligung am Bau eines Werkes dar; Ausnahme auch hier: speziell für den konkreten Bau hergestellte Materialien, z.B. Flüssigbeton oder zugeschnittener Betonstahl).
- Vermieter von Baumaschinen

### **Forderung**

Die Forderung, für welche die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts begehrt wird, muss durch Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein entstanden sein. Die Lieferung / physische Arbeit muss das zu belastende Grundstück betreffen und der Erstellung einer Baute oder andern Werkes gedient haben.

## **Die verschiedenen Stufen des Verfahrens**

### **Die vorläufige Eintragung**

Diese dient in erster Linie der Wahrung der Vier-Monats-Frist, innert welcher das Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden muss. Dafür wird nur die Glaubhaftmachung des Anspruchs verlangt. Wird sie zugelassen, so wird in der Regel

vom Richter eine Frist angesetzt, innert welcher der Gläubiger die definitive Eintragung verlangen muss.

### **Die definitive Eintragung**

Sofern der Anspruch des Handwerkers (Bestand und Höhe) in einem ordentlichen Gerichtsverfahren (Zivilprozess) bewiesen wird, erfolgt die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch. Erst dann wird es für den Handwerker verwertbar.

### **Fazit**

Wird dem Handwerker ein Auftrag direkt vom Grundeigentümer erteilt, ist das Bauhandwerkerpfandrecht sicherlich ein sinnvoller Schutz für den Handwerker.

Wurde dieser jedoch nicht vom Grundeigentümer selbst, sondern vom Generalunternehmer oder sogar Mieter beauftragt, ist die Angemessenheit aus der Sicht des Grundeigentümers fraglich.

Grundsätzlich ist deshalb zu empfehlen, den Handwerker direkt und nicht über den Generalunternehmer zu bezahlen.

Sollten Sie dem Generalunternehmer Geld überweisen, verlangen Sie von ihm zuvor entweder einen Nachweis, dass er seine Subunternehmer bezahlt hat oder eine Bank- resp. Versicherungsgarantie.

Wenn Sie mit einer drohenden Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch konfrontiert sein sollten, gibt es in bestimmten Fällen sowohl vor als auch noch nach einer vorläufigen Eintragung Möglichkeiten, dies zu verhindern.

Aber eine absolute Sicherheit gibt es leider nicht - auch hier gilt deshalb «Vorsorge ist besser als Nachsorge».

Wir beraten Sie als Grundeigentümer gerne, um eine Doppelzahlung der Baukosten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Damit Ihr Traum vom neugebauten Eigenheim wahr werden kann.

Freundliche Grüsse

**artax** Fide Consult AG

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel

Tel: +41 61 225 66 66

[info@artax.ch](mailto:info@artax.ch), [www.artax.ch](http://www.artax.ch)

Unabhängiges Mitglied von Morison Global