News 2021/04: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, August 2021 / ms

THEMA:
Bauhandwerkerpfandrecht

Zum Schutz des Gläubigers sieht das Gesetz für ausgewählte Forderungen ein Grundpfandrecht (Art. 836ff ZGB) vor. Bei ausstehenden Bezahlungen von Rechnungen des Bauhandwerkers ist dies beispielsweise der Fall. Immer wieder stellt der Umgang mit einem «Bauhandwerkerpfandrecht» (Art. 839 ZGB) in der Praxis eine Herausforderung dar, weshalb in den nachstehenden Ausführungen diese Thematik aufgegriffen wird.

Für ausstehende Forderungen kann das Bauhandwerkerpfandrecht geltend gemacht werden. Dies ist möglich für:

- Die geleistete Arbeit als solche
- Geleistete Arbeit zusammen mit geliefertem Material

Zu den sogenannten «geschützten Forderungen» zählen Bauarbeiten an Gebäuden, Kanälen oder an den Gartenanlagen, wobei nicht differenziert wird, ob es sich um Bauarbeiten an einem Neubau oder einer bestehenden Bausubstanz (Umbaus, Renovation, Sanierung, etc.) handelt. Das Pfandrecht gilt auch für Abbruch- und Gerüstbauarbeiten sowie die Baugrubensicherung.

Von einen Bauhandwerkerpfandrecht ausgeschlossen sind:

- Intellektuelle Bauleistungen (Arbeiten von Architekten, Ingenieuren, Bauleitern, Bauführern, etc.)
- Nur Materiallieferung (also ohne gleichzeitige Bauarbeiten)
- Wenn das Grundstück zum Verwaltungsvermögen (z.B. Vermögen einer Gemeinde) zählt. Haftung für ausstehende Forderungen erfolgt über das Gemeinwesen nach den Bestimmungen einer einfachen Bürgschaft
- Wenn der Grundeigentümer gegenüber dem Handwerker für die ausstehende Forderung(en) eine hinreichende Sicherheit (z.B. Bankgarantie) leistet. Dabei muss die Sicherheitsleistung mindestens derjenigen entsprechen, welche ein Pfandrecht im Verwertungsfall bieten würde

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

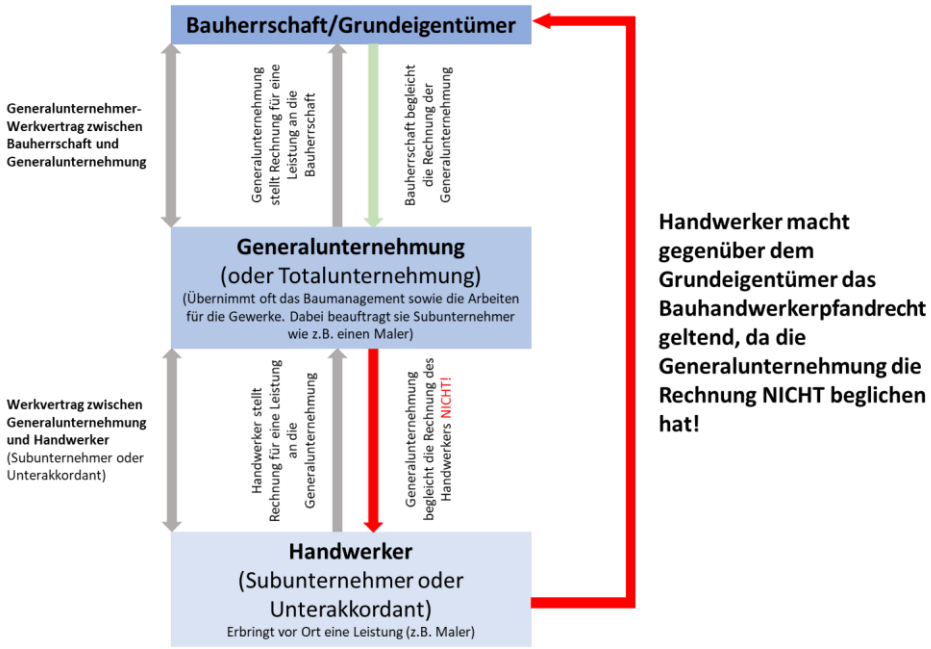
Mieter schuldet dem Handwerker Geld:

Es kann durchaus vorkommen, dass ein Mieter auf seine Rechnung einen Handwerker beauftragt (z.B. für spezielle Mieterausbauten). Schuldet der Mieter aus entsprechendem Rechtsverhältnis dem Handwerker Geld, so hat der Handwerker nur dann einen Anspruch auf ein Pfandrecht, wenn der Grundeigentümer die Zustimmung zur Ausführung der durch den Handwerker ausgeführten Arbeiten erteilt hat.

Achtung: Gefahr vor Doppelzahlung!

Delegiert eine Generalunternehmung GU (oder Totalunternehmung TU) die Arbeiten an eine sogenannte Subunternehmung (ist in der Schweiz oft der Fall/üblich), so steht dem Subunternehmer (Handwerker) der Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht zu. Einem solchen Unterakkordantenverhältnis muss der Grundeigentümer grundsätzlich nicht zustimmen; allenfalls hat dieser nicht einmal Kenntnis davon. Hat der Grundeigentümer als Bauherr eine Zahlung für eine bestimmte Leistung an die Generalunternehmung GU geleistet, diese (die GU) jedoch den Subunternehmer – welcher die Arbeiten effektiv vor Ort ausgeführt hat – für dessen Leistung nicht entschädigt, so kann der Subunternehmer das Bauhandwerkerpfandrecht selbständig geltend machen.

Dies kann bedeuten, dass der Bauherr dieselbe Leistung allenfalls doppelt bezahlt!



scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Frist und Form eines Bauhandwerkerpfandrecht:

Ein Bauhandwerkerpfandrecht muss spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten (sog. «letzter Hammerschlag») beim entsprechenden Grundbuchamt angemeldet werden.

Art. 839 ZGB

1 Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte 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.

Der Eintrag in das Grundbuch erfolgt durch eine Grundpfandverschreibung. Diese kann nur vorgenommen werden, wenn der Grundeigentümer die Pfandsumme anerkennt, oder diese gerichtlich festgestellt wurde. Der Eintrag kann indes nicht verlangt werden, wenn seitens Grundeigentümer hinreichend Sicherheit geleistet wurde.

Art. 839 ZGB

3 Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.

Das Bauhandwerkerpfandrecht stellt ein sog. «mittelbares Pfandrecht» dar. Dies bedeutet, dass es im Grundbuch eingetragen werden muss, damit dieses auch geltend gemacht werden kann. Auf ein Bauhandwerkerpfandrecht kann nicht im Voraus verzichtet werden.

Gesuch auf vorläufige Eintragung:

Stellt ein Gläubiger (Handwerker) das Gesuch um Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch, so erfolgt grundsätzlich zunächst eine vorläufige Eintragung (als Vormerkung). Sie dient insbesondere dazu, dass die Vier-Monats-Frist gewahrt werden kann, innert welcher ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden muss. Da es einem Gläubiger (Handwerker) oft nicht leichtfällt, seinen Anspruch innert der beschriebenen vier Monate zu beweisen, ist die Möglichkeit der vorläufigen Eintragung vorgesehen, denn innert dieser wird lediglich eine Glaubhaftmachung des Anspruches verlangt.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Wird eine vorläufige Eintragung des Bauhanderkerpfandrechts zugelassen, so wird in aller Regel vom Richter gleichzeitig eine Frist gesetzt, innert welcher der Gläubiger (Handwerker) die definitive Eintragung verlangen muss (ordentlicher Gerichtsprozess). Erachtet der Richter das Bestehen einer Forderung durch den Unternehmer als glaubhaft, ordnet dieser den Grundbuchverwalter an, das Bauhandwerkerpfandrecht umgehend im Grundbuch vorläufig einzutragen.

An eine Glaubhaftmachung werden keine speziell hohen Anforderungen gestellt. Eine vorläufige Eintragung wird in der Regel nur verweigert, wenn der Anspruch seitens Unternehmer ausgeschlossen oder äusserst unwahrscheinlich erscheint.

Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrecht:

Reicht der Gläubiger (Handwerker) eine ordentliche Klage ein, entscheidet das Gericht, ob das Bauhandwerkerpfandrecht als Grundpfandverschreibung definitiv im Grundbuch einzutragen ist. Dabei wird gleichzeitig der provisorische Eintrag (als Vormerkung im Grundbuch) gelöscht.

Das Gericht kann jedoch auch die provisorische Löschung des provisorischen Eintrags (Vormerkung im Grundbuch) verfügen, wenn die Klage des Gläubigers (Handwerker) aussichtslos ist. Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit, dass das Bauhandwerkerpfandrecht lediglich für einen Teil der eingeklagten Summe gutgeheissen und schliesslich im Grundbuch eingetragen wird.

Löschung des Bauhandwerkerpfandrechts:

Reicht ein Gläubiger (Handwerker) nicht innert der richterlich verfügten Frist eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ein, hat der Grundeigentümer das Recht, beim zuständigen Gericht eine Bescheinigung zu verlangen, welche bestätigt, dass die Klagefrist abgelaufen ist, keine Klage eingereicht wurde und entsprechend die provisorische Eintragung (Vormerkung im Grundbuch) zu löschen ist. Liegt dem Grundbuchamt die gerichtliche Bescheinigung vor, darf dieses die Löschung vollziehen.

Weiter besteht die Möglichkeit, dass der Handwerker als Gläubiger seine Einwilligung erteilt, die provisorische Eintragung (Vormerkung im Grundbuch) zu löschen. Es gibt jedoch keine «Löschung von Amtes wegen» durch das Grundbuchamt, wenn beispielsweise die Klagefrist abgelaufen ist.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Stellung der eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte:

Die rechtzeitig im Grundbuch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte sind gleichrangig. Sie rangieren somit untereinander nicht nach dem jeweiligen Eintragungsdatum und werden somit bei einer Grundpfandverwertung gleichbehandelt.

Ist bei einer Verwertung des Grundstücks der Erlös nicht ausreichend, um sämtliche pfandgesicherten Forderungen decken zu können, werden die Gläubiger (Handwerker) der einzelnen Bauhandwerkerpfandrechten proportional zu ihren Pfandsummen am Erlös beteiligt.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

scheiwiller&partners gmbh:

Unsere Kernkompetenzen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrentreuhand (Bauherrenvertretung oder bauherrenseitige Projektsteuerung)
- Gesamtleitungsmandate
- Baumanagement
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptionsplanung an Bestandsliegenschaften
- Investitionsplanungen an Bestandsliegenschaften
- Bauabnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen) für die Bauherrschaft
- Abnahmen bei Mieterwechsel
- Vermarktung und Verkauf von Einzelimmobilien und gesamten Immobilien-Portfolios
- Mediationen (Planen und Bauen / Miete und Eigentum / Wirtschaft und Arbeit / Unternehmensnachfolge / Schule und Bildung)

Wir unterstützen Sie und Ihre Partner durch ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren – Mediation – hin zu einer allparteilich einvernehmlichen und zukunftsorientierten Konfliktlösung.

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte rund um unser Dienstleistungsangebot zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA
Dipl. Architekt FH Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH
Mediator
Geschäftsführer

NB: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesen News die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung I Gesamtleitung I Mediation
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05