



# Brennpunkt Immobiliarsachen- recht: Das Bauhandwerkerpfand- recht in der Praxis

MLaw Christoph Bundi  
Rechtsanwalt

---

SCHÄRER  
RECHTS-  
ANWÄLTE

## Fallbeispiel I

- Hauseigentümer **E** lässt sich von Maler **M** das ganze Haus neu streichen.
- **E** bezahlt nach Abschluss der Arbeiten den Werklohn von **M** nicht.

### Was kann **M** tun?

- Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen

## Zweck

- Sicherung der Forderungen der Handwerker durch Grundpfandrecht.
- Wird die Forderung nicht beglichen, kann der Handwerker die Verwertung des Grundstückes verlangen und sich daraus bezahlt machen (analog Hypothek).

## Grund

- Das Eigentum an verbauten Gegenständen geht auf den Eigentümer des Grundstückes über.
- Der Handwerker ist grundsätzlich vorleistungspflichtig.

# Voraussetzungen

## **1. Pfandrechtsberechtigte Personen:**

- Handwerker und Unternehmer  
(Schreiner, Spengler, Maler, etc.)
- Subunternehmer, Sub-Subunternehmer
- Nicht: Architekten, Ingenieure,  
Arbeitnehmer, etc.

# Voraussetzungen

## **2. Pfandrechtberechtigte Bauleistung**

- Material und Arbeit (Hausanstrich mit Lieferung der Farbe)
- Arbeit allein
- Nicht: bloße Materiallieferung (grundsätzlich)

auf einem Grundstück für Bauten, andere Werke, Abbucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung oder dergleichen.

## Voraussetzungen

### **3. Bestimmtes Grundstück als Pfandobjekt**

- Dasjenige Grundstück, dem die Bauarbeiten zugute gekommen sind
- Gegen den jeweiligen Eigentümer im Zeitpunkt der Bauhandwerkerpfandrechtserrichtung
- Unproblematisch bei Alleineigentümer
- Schwierigkeiten bei Baurechtsgrundstück, Miteigentum, Stockwerkeigentum, Überbauung über mehrere Parzellen, etc.

## Voraussetzungen

### **4. Keine andere hinreichende Sicherheit**

- Eine Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer „hinreichende“ Sicherheit leistet
- Durch (u.a.)
  - Hinterlegung
  - Bürgschaft
  - Bankgarantie



## Voraussetzungen

### **5. Fristgerechte Eintragung im Grundbuch**

- 4 Monate nach Vollendung der Arbeit
- Nachbesserungen/Kleinstarbeiten können die Vollendung nicht hinauszögern (Funktionalität, Benutzbarkeit massgebend)
- Fristeinhaltung durch Eintragung im Grundbuch
- Zusicherungen/Anerkennung durch Eigentümer ändert an Fristenlauf nichts
- Vorsicht bei verschiedenen Parzellen oder Stockwerkeinheiten

## Analyse Fallbeispiel I

1. Pfandrechtsberechtigte Personen:
  - Maler **M**
2. Pfandrechtsberechtigte Bauleistung:
  - Malerarbeiten
3. Bestimmtes Grundstück als Pfandobjekt:
  - Grundstück des **E**
4. Keine andere hinreichende Sicherheit:
  - Annahme
5. Fristgerechte Eintragung im Grundbuch:
  - Annahme

## Fallbeispiel II

- Hauseigentümer **E** schliesst mit dem Generalunternehmer **GU** einen Vertrag ab.
- Generalunternehmer **GU** beauftragt in der Folge Maler **M** mit dem Anstrich des Hauses.
- **E** bezahlt nach Abschluss der Arbeiten den kompletten Werklohn an **GU**.
- **GU** gerät in finanzielle Schwierigkeiten und bezahlt Maler **M** nicht.

**Was kann M tun?**

## Analyse Fallbeispiel II

1. Pfandrechtsberechtigte Personen:
  - Maler **M**
2. Pfandrechtsberechtigte Bauleistung:
  - Malerarbeiten
3. Bestimmtes Grundstück als Pfandobjekt:
  - Grundstück des **E**
4. Keine andere hinreichende Sicherheit:
  - Annahme
5. Fristgerechte Eintragung im Grundbuch:
  - Annahme

## Problematik

- Hauseigentümer **E** steht in keinem Vertragsverhältnis mit Maler **M**. Eventuell weiss **E** überhaupt nichts von **M**.
- **E** hat den Werklohn für **M** bereits an **GU** bezahlt. Trotzdem kann **M** ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen.
- Um sich vor der Zwangsvollstreckung zu schützen ist **E** gezwungen **M** zu bezahlen.
  - Es besteht das Risiko einer Doppelzahlung für **E**
  - grundsätzlich Rückgriff auf **GU**

## Lösungsmöglichkeiten

1. Verpflichtung des GU zur Sicherheitsleistung oder Beibringung einer Bankgarantie
2. Rückbehalt bis 5 Monate nach Vollendung/ Abnahme
3. Direktzahlungen von Eigentümer an Subunternehmer
4. Einsetzung eines Bautreuhänders
5. Baukreditüberwachung durch Bank

ABER: kein 100%-Schutz

## Eintragungsverfahren

- Streitige (gerichtliche) Eintragung
  - Superprovisorische Eintragung: ohne Anhörung der Gegenpartei
  - Vorläufige Eintragung: lediglich Glaubhaftmachen (materiell); formell korrekt
  - Definitive Eintragung: Anspruch bewiesen
- Einvernehmliche Eintragung mit Einverständnis des Eigentümers

## Nach der Eintragung

- Forderung wird beglichen: Löschung
- Forderung wird nicht beglichen: Betreuung auf Pfandverwertung und anschliessende Verwertung



## Fazit

- Bietet Chance für Unternehmer:  
Durchsetzung des Anspruchs
- Bietet Risiko für Eigentümer:  
Doppelzahlungsproblematik
- Verschiedene Verfahren und zahlreiche  
formelle Voraussetzungen mit diversen  
Fallstricken
- Vorsicht Prozesskosten!

## Fazit

Deshalb:

- Bei schwierigen Verhältnissen (mehrere Grundstücke, etc.) ist der frühzeitige Beizug eines Anwalts empfehlenswert.
- Frist beachten.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.