

NEOVIVS AKTUELL

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

DAS REVIDIERTE BAUHANDWERKERPFANDRECHT

von lic. iur. Daniel Gebhardt (daniel.gebhardt@neovivus.ch) und Nadja Lüthi, MLaw (nadja.luethi@neovivus.ch)

DAS BAUHANDWERKERPFANDRECHT IN KÜRZE

Das Bauhandwerkerpfandrecht als gesetzliches Grundpfandrecht dient der Sicherstellung von Lohnforderungen der Bauhandwerker und (Sub-) Unternehmer. Für den Fall, dass Handwerker bzw. Unternehmer nach verrichteter Arbeit ihren verdienten Lohn nicht erhalten, kann zu Lasten des Eigentümers des Grundstücks, auf dem die Arbeiten verrichtet wurden, ein Grundpfandrecht errichtet werden. Auch ein Subunternehmer, der nicht in einem direkten Vertragsverhältnis zum Grundeigentümer steht, verfügt über einen eigenständigen Anspruch gegenüber dem Grundeigentümer auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Für die Eintragung des Pfandrechts besteht eine gesetzliche Frist, nach deren Ablauf das Bauhandwerkerpfandrecht nicht mehr eingetragen werden kann. Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch geschieht nach Gesuchstellung des Gläubigers zunächst nur vorläufig. Die definitive Eintragung erfolgt, wenn der Anspruch des Handwerkers in einem ordentlichen Gerichtsverfahren bewiesen wird oder die Forderung anerkannt wird. Tilgt der Grundeigentümer die Forderung, die dem Bauhandwerkerpfandrecht zugrunde liegt, kann er die Löschung im Grundbuch verlangen. Wird die Forderung hingegen nicht beglichen, kann der Handwerker oder Unternehmer die Betreuung auf Pfandverwertung einleiten. In diesem Fall kommt es zu einer Zwangsverwertung des Grundstücks, sprich das Grundstück wird versteigert oder freihändig verkauft, um mit dem erzielten Erlös die ausstehenden Forderungen zu decken.

DIE NEUERUNGEN

Das Bauhandwerkerpfandrecht wurde einer Revision unterzogen und tritt in seiner neuen Fassung *per 1. Januar 2012* in Kraft. Der Anspruch der Bauhandwerker auf Eintragung des Pfandrechts ist bei der Revision in verschiedener Hinsicht gestärkt worden. Das revidierte Bauhandwerkerpfandrecht baut den Schutz der Handwerker und Unternehmer noch weiter aus.

Im Einzelnen:

- ▶ Die *Leistungskategorien, die einen Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts begründen*, werden *ausgeweitet*: der Katalog der Arbeiten schliesst neu Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung und dergleichen mit ein (neuArt. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).
- ▶ Auch der *Kreis der möglichen Besteller* wird *erweitert*: so wird mit der neuen Regelung klargestellt, dass der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts auch besteht, wenn der Besteller der Arbeiten nicht der Grundeigentümer ist. So kommen Mieter, Pächter und andere am Grundstück Berechtigte, wie Nutzniesser oder Wohnrechtberechtigte, als mögliche Besteller von Handwerkerarbeiten, die einen Pfandanspruch auslösen können, in Frage. Das Gesetz verlangt in diesen Fällen als einzige Voraussetzung die vorgängig erteilte Zustimmung des Grundeigentümers zur Ausführung der Arbeiten (neuArt. 837 Abs. 2 ZGB).
- ▶ Die *Eintragungsfrist* des Bauhandwerkerpfandrechts wird um einen Monat verlängert und beträgt

neu vier Monate (neuArt. 839 Abs. 2 ZGB). Wie schon bis anhin beginnt die Frist mit dem Abschluss der Arbeiten zu laufen.

► Ebenfalls unverändert bleibt, dass die *Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch* nur dann erfolgen darf, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. Zur Fristwahrung kann wie bisher zunächst die provisorische Eintragung verlangt werden.

► Eine wesentliche Änderung betrifft die *Sicherung des Werklohns bei Arbeiten auf Grundstücken der öffentlichen Hand*. Zwar können staatliche Grundstücke im Verwaltungsvermögen (Grundstücke, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen wie etwa Verwaltungsgebäude, Schulhäuser etc.) wie bis anhin nicht mit einem Grundpfand belastet werden. Die neue Vorschrift sieht hingegen vor, dass Gemeinwesen als Besteller (Bund, Kantone, Gemeinden, öffentlichrechtliche Anstalten) für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Lohnforderungen des Subunternehmers nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft (Art. 429 ff. OR) mithaften. Der in der Praxis häufigste Fall, in dem die staatliche Bürgenhaftung Platz greifen wird, betrifft demnach die Situation, dass ein Generalunternehmer Konkurs anmelden muss und die ausführenden Subunternehmer unbezahlt bleiben. Den Subunternehmern steht in diesen Fällen ein Anspruch aus einfacher Bürgschaft gegenüber dem Staat zu. Diese neue gesetzliche Bürgschaft für den erwähnten Spezialfall muss analog zum normalen Bauhandwerkerpfandrecht innerhalb von vier Monaten geltend gemacht werden. neuArt. 839 Abs. 5 f. ZGB bestimmen das Vorgehen, falls die Zugehörigkeit des

Grundstücks zum Verwaltungsvermögen umstritten ist.

► **Fazit:** Die Revision stärkt die Position der Handwerker und Unternehmer zusätzlich, indem die Eintragsfrist verlängert wird und neu zusätzliche Arbeitsleistungen gesichert werden können. Erheblich verbessert wird die Stellung von Subunternehmern, welche für ein staatliches Grundstück im Verwaltungsvermögen Werkleistungen erbringen. Für den Grundeigentümer hingegen bleibt wie bis anhin, die Gefahr der Doppelbezahlung bestehen.

► Der Gesetzestext im *neuen, revidierten Wortlaut: Art. 837 neuZGB*

¹Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. 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.

²Ist 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.

³Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

Art. 839 neuZGB

¹Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

²Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

³Sie 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.

⁴Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.

⁵Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.

⁶Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.