

Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Wozu dient ein Bauhandwerkerpfandrecht?

Wenn der (Bau-) Handwerker auf einem Grundstück gearbeitet hat, kann er zur Sicherung seiner Werklohnforderung ein Pfand am Grundstück eintragen lassen. Ein Pfand hat den Zweck, für eine Forderung Sicherheit zu leisten. Beim Bauhandwerkerpfandrecht leistet das Grundstück, auf welchem der Handwerker Arbeit geleistet hat, Sicherheit für den ausstehenden Werklohn. Wenn der Grundeigentümer den Handwerker nicht bezahlt, wird das Grundstück zwangsversteigert und aus dem Erlös der Handwerker befriedigt.

Gegen wen richtet sich das Bauhandwerkerpfandrecht?

Das Bauhandwerkerpfandrecht richtet sich immer gegen den Eigentümer des Grundstückes, für welches Arbeit geleistet worden ist.

Voraussetzungen für das Bauhandwerkerpfandrecht:

- Erforderlich ist zunächst eine (noch) nicht bezahlte Forderung
- und zwar eines Handwerkers oder Unternehmers.

Es reicht nun nicht irgendeine Forderung. Vielmehr muss die

Forderung einen ganz bestimmten Grund haben: Sie muss sich ableiten aus

- einer Arbeitsleistung (mit oder ohne Materiallieferung)

- und zwar für eine Baute oder ein anderes Werk.

Zudem dürfen seit dem Abschluss der Hauptarbeiten (letzter Hammerschlag)

- nicht schon drei Monate vergangen sein.

Das Bauhandwerkerpfandrecht muss vor Ablauf dieser Frist im Grundbuch eingetragen sein!

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Handwerker einen Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts.

Wie erreicht man eine Eintragung?

Eine Eintragung erreicht man, indem man beim Gericht ein Begehren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts stellt.

Wichtig: Die bloße Gesuchstellung beim Gericht am letzten Tag der drei Monate genügt nicht. Die Bearbeitung des Gesuchs und die Eintragung ins Grundbuch brauchen Zeit. Stellen Sie das Gesuch deshalb einige Wochen oder mindestens einige Tage vor Ablauf der Frist.

Kann die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nur durch das Gericht erfolgen?

Nein, eine gerichtliche Anweisung ist

nicht immer notwendig. Die Eintragung kann auch erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Grundeigentümer anerkannt ist. Hierfür ist nötig, dass dies der Grundeigentümer gegenüber dem Grundbuchamt schriftlich erklärt.

Anerkennt der Bauherr die Forderung nicht (was die Regel sein dürfte), muss sie gerichtlich festgestellt werden. Dazu muss ein Begehren um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts dem Gericht eingereicht werden.

Wir wollen ein solches Begehren gemeinsam anschauen und dabei die einzelnen Voraussetzungen etwas genauer klären. Ein mögliches Begehren sollte diesem *Gewusst wie* beiliegen. Ansonsten können Sie solche unter www.duribonin.ch herunterladen oder direkt bei den Gerichten beziehen.

Wegleitung zum Ausfüllen des Begehrens um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts:

1. Handwerker bzw. Unternehmer

Berechtigt und somit Kläger im Verfahren auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist der Handwerker oder Unternehmer, der durch Arbeit (mit oder ohne Materiallieferung) direkt zur Wertsteigerung eines Grundstücks beigetragen hat.

Was versteht das Gesetz unter Handwerker und Unternehmer?

Unter Handwerker und Unternehmer sind Personen zu verstehen, die in selbständiger Stellung auf dem Grundstück Arbeit leisten. Angestellte (wie Arbeiter, Gesellen, Handlanger) und Lieferanten haben keinen solchen

Anspruch.

Arbeit und Material

Arbeit und allenfalls Material müssen in eine mit dem Boden fest verbundene Baute eingeflossen sein. Entscheidend ist die Arbeitsleistung. Die Materialleistung alleine ist weder hinreichend noch erforderlich. Es scheiden also jene Handwerker aus, die nur Material geliefert haben. Anders aber, wenn das Material gerade für einen bestimmten Bau angefertigt wurde (z.B. Frischbeton). In diesem Fall kann ein Anspruch auf Eintragung bestehen. Auch muss die Arbeit sich „materialisieren“; die Arbeit des Architekten reicht daher nicht.

Kläger können beispielsweise sein:

- Handwerker (z.B. Maurer, Gipser)
- Unternehmer (General-, Total- und sogar Subunternehmer)
- Materiallieferanten mit Spezialanfertigungen

Auf dem Begehren um vorläufige Eintragung müssen angegeben werden:

- bei juristischen Personen die Angaben gemäss Eintrag im Handelsregister
- bei natürlichen Personen zumindest Vorname, Name, Geburtsdatum
- genaue Adresse(n), Telefonnummer(n)
- Vertreter (sofern vorhanden)

Es kann vorkommen, dass Sie das Gericht kontaktieren muss; je genauer Ihre Angaben sind, desto eher wird Sie das Gericht erreichen können. Bei zeitlicher Dringlichkeit kann dies

entscheidend sein!

Achten Sie auch darauf, dass Sie klar zum Ausdruck bringen, ob die angeführten Personen Kläger oder Vertreter sind.

2. Grundstück-Eigentümer

Beklagter ist stets der Eigentümer des fraglichen Grundstücks gemäss Grundbucheintrag. Wer dies ist, können Sie mit einem Telefonanruf beim Grundbuchamt erfahren (Grundbuchamt Meilen ☎ 044/ 924 10 40).

Keine Rolle spielt, wer dem Handwerker den Auftrag erteilt hat. Das kann zum Beispiel auch ein Architekt oder ein Generalunternehmer gewesen sein. Der Anspruch auf Eintragung besteht selbst dann, wenn der Unternehmer vom Mieter beauftragt worden ist und der Vermieter zugestimmt hat.

Beim gewöhnlichen Miteigentum (so auch bei Stockwerkeigentum) sind in der Regel alle Miteigentümer (Stockwerkeigentümer) Beklagte.

Achtung: Die Fälle von Miteigentum (Stockwerkeigentum) sind meist sehr heikel! Hier kann sich rechtliche Beratung besonders lohnen.

Auf dem Begehren um vorläufige Eintragung müssen angegeben werden:

- bei juristischen Personen die Angaben gemäss Eintrag im Handelsregister
- bei natürlichen Personen zumindest Vorname, Name, Geburtsdatum
- genaue Adresse(n)
- Vertreter (sofern vorhanden)

Bringen Sie auch hier klar zum Ausdruck, ob die angeführten Personen

Beklagte oder Vertreter sind.

3. Vertrag und Leistung

a) Besteller der Handwerksarbeit

Falls der Eigentümer gleichzeitig Besteller ist, tragen Sie hier noch einmal den Eigentümer ein. Oft stimmt aber der Besteller der Handwerksarbeit nicht mit dem Eigentümer der Liegenschaft überein. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein Total- oder Generalunternehmer, der Architekt oder ein Mieter die Werkverträge mit den Handwerkern geschlossen hat. Das Gesetz sieht vor, dass selbst in diesen Fällen der Bauhandwerker einen Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes genießt.

Risiko der Doppelbezahlung für den Grundeigentümer!

Subunternehmer haben sogar dann einen Anspruch auf Eintragung, wenn der Grundeigentümer den Generalunternehmer bereits bezahlt hat: Der Grundeigentümer trägt also das Risiko, dass er unter Umständen doppelt bezahlen muss! Diese Bevorzugung wird damit begründet, dass der Handwerker durch Arbeit einen Mehrwert für das Grundstück geschaffen hat und sich der Grundeigentümer gegen die Gefahr einer doppelten Bezahlung schützen könnte. Ob diese gesetzliche Regelung befriedigt, wäre zwar interessant zu diskutieren, ändert jedoch an den gesetzlichen Vorgaben nichts.

Wie kann der Grundeigentümer das Risiko der Doppelzahlung abwenden?

Der Grundeigentümer kann dieses Risiko abwenden,

- indem er die Subunternehmer

- direkt bezahlt oder
- indem ein Treuhänder beigezogen wird (z.B. eine Bank), der die Zahlungen regelt.
- Eine weitere Möglichkeit wäre, den Generalunternehmer erst bei Nachweis auszubezahlen, dass dieser die Subunternehmer abgefunden hat.

b) Datum Vertrag

Das ist das Datum des Vertragsabschlusses. Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer könnte von dem Zeitpunkt an in das Grundbuch eingetragen werden, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.

Als Beweismittel kommen in Frage:

- schriftlicher Vertrag
- Offertschreiben
- weitere Korrespondenz wie Emails, Briefe etc.

c) Datum Fertigstellung Arbeit

Zum Schutz des Grundeigentümers kann das Bauhandwerkerpfandrecht nicht ewig eingetragen werden. Deshalb hält das Gesetz fest, dass nach dem letzten Hammerschlag das Bauhandwerkerpfandrecht nur noch während dreier Monate eingetragen werden kann.

Was ist unter „letztem Hammerschlag“ zu verstehen?

Entscheidend ist der Abschluss der Hauptarbeit. Diese ist abgeschlossen, wenn die vertraglich geschuldeten Arbeiten ausgeführt sind und das Werk ablieferungsreif ist. Kleinere Arbeiten zur Ausbesserung oder Verschönerung ändern am Fristenlauf nichts!

Bei Arbeit an mehreren Grundstücken einer Gesamtüberbauung beginnt die Frist für jedes einzelne Grundstück separat zu laufen. Bei Stockwerkeigentum beginnt die Frist für die gemeinsamen Teile einheitlich, für die einzelnen Einheiten aber gesondert.

Als Beweismittel kommen

- schriftliche Arbeitsrapporte in Frage.

d) Art der letzten Arbeiten

Vollendet ist die Arbeit, wenn die Leistung aller im Werkvertrag vorgesehenen Bauarbeiten vollständig erfolgt ist. Wie ausgeführt, zählen nebensächliche und geringfügige Arbeiten nicht zu den Vollendungsarbeiten, können also die Frist für die Eintragung nicht verlängern.

Als Beweismittel kommen wiederum

- schriftliche Arbeitsrapporte in Frage.

e) Genauer Forderungsbetrag und Verzugszins

Nennen Sie den ausstehenden Betrag in Franken und Rappen und den Verzugszins.

Beispiel: Fr. 16'300.-- nebst 5% Zins seit 28. August 2005.

Als Beweismittel kommen in Frage

- schriftlicher Vertrag
- Offertschreiben
- weitere Korrespondenz
- schriftliche Arbeitsrapporte

4. Grundstück

Das Bauhandwerkerpfandrecht kann nur

errichtet werden zu Lasten des Grundstücks, für welches die Arbeit geleistet worden ist.

Betrifft das Bauhandwerkerpfandrecht ein landwirtschaftliches Grundstück, gelten Besonderheiten!

a) Strasse/Nummer, PLZ/Ort

Die genaue Bezeichnung erfahren Sie vom Grundbuchamt. Am besten ist, wenn Sie dem Gericht einen aktuellen Grundbuchauszug einreichen.

Beispiel: Ormisrain 7, 8706 Meilen.

b) Kataster-Nummer

Die Nummer teilt Ihnen ebenfalls das zuständige Grundbuchamt mit.

Beispiel: Kataster-Nummer 6832.

c) Grundbuch-/Grundregisterblatt

Beispiel: Grundbuchblatt 2700.

Bei Miteigentum (und Stockwerkeigentum) ist die Nummer derjenigen Anteile anzuführen, welche die Forderung betreffen (vgl. nachfolgend lit. e)

d) Ist das Grundstück belastet mit Baurechten oder Miteigentumsanteilen (Stockwerkeigentum)?

Erkundigen Sie sich beim zuständigen Grundbuchamt!

e) Bei Miteigentum oder Stockwerkeigentum:

Soll die Gesamtliegenschaft belastet werden oder die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentumsanteile?

Um diese Frage beantworten zu können, muss unterschieden werden, für welche Bestandteile die Bauleistung erfolgte:

A. Bauleistung an den gemein-

schaftlichen Bestandteilen bzw. an mehreren Stockwerkeigentumsanteilen

B. Bauleistungen im ausschliesslichen Interesse eines einzelnen Stockwerkeigentumsanteils

A. Bauleistungen an den gemeinschaftlichen Bestandteilen oder an mehreren Stockwerkeigentumsanteilen

Es können nur noch die einzelnen Miteigentumsanteile (Stockwerkeigentumsanteile) belastet werden, sobald ein einziger Miteigentumsanteil (Stockwerkeigentumseinheit) mit einem Grundpfand belastet ist. Das Gesamtgrundstück kann sodann nicht mehr mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden. Da beim Stockwerkeigentum meist mindestens eine Stockwerkeigentumseinheit bereits belastet ist, muss hier in der Regel das Feld *Anteile* angekreuzt werden.

Ist diese der Fall, ist das Grundbuchblatt

- o jedes zu belastenden Anteils zu bezeichnen,
- o die Wertquote, die darauf entfällt
- o und wie sich die Gesamtpfandsumme auf die Anteile verteilt.

Die Wertquote ist regelmässig in Tausendsteln angegeben (Beispiel 125/1000).

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist auf die Stockwerkeinheiten zu verteilen. Die Aufteilung der Gesamtsumme auf die Anteile erfolgt in Franken und Rappen aufgrund der erbrachten Leistung. Ist eine genaue Auf-

schlüsselung der Leistungen auf die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile nicht möglich, erfolgt die Aufteilung nach der Wertquote.

Bauleistungen an gemeinschaftlichen Bestandteilen sind immer nach der Wertquote der Anteile aufzuteilen.

B. Bauleistungen im ausschliesslichen Interesse eines einzelnen Stockwerkeigentumsanteils

Für Bauleistungen im ausschliesslichen Interesse eines einzelnen Stockwerkeigentumsanteils ist nur dieser Anteil zu belasten.

5. Grundbuchamt

a) Zuständiges Grundbuchamt

Beispiel: Grundbuchamt Meilen, Grundbuchamt Küsnacht etc.

b) Soll das Grundbuchamt zur Wahrung der Dreimonatsfrist sofort angewiesen werden, das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen?

Unter einer sofortigen Anweisung ist eine Anweisung zu verstehen, die ohne Anhörung der Gegenseite erfolgt. Eine solche kommt nur in Frage, wenn die Eintragung so dringend ist (weil die Frist von drei Monaten ablaufen würde), dass die Zeit für eine Stellungnahme durch den Grundeigentümer nicht mehr ausreicht.

Welches Gericht ist für die vorläufige Eintragung zuständig?

Es kann geklagt werden am Ort, wo die Liegenschaft liegt oder der Grundeigentümer Wohnsitz/Sitz hat.

Achtung: Etwas anderes gilt bei

Gerichtsstandsvereinbarungen; ob Sie eine solche vereinbart haben, ergibt sich aus dem Werkvertrag.

Das Begehren ist im Doppel einzureichen an den Einzelrichter im summarischen Verfahren.

Beispiel:

- Bezirk Zürich:
Bezirksgericht Zürich, Audienzrichteramt, Wengistrasse 30, Postfach, 8026 Zürich
- Bezirk Meilen:
Bezirksgericht Meilen, Einzelrichter im summarischen Verfahren, Untere Bruech 139, Postfach, 8706 Meilen

Verfahrensablauf nach Einreichung des Gesuches um vorläufige Eintragung?

Wenn sie das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abgeschickt haben, läuft das Verfahren grundsätzlich wie folgt ab:

1. Vorläufige Eintragung

Zuerst wird der Einzelrichter prüfen, ob das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eingetragen werden kann. Hierfür muss der Handwerker dem Einzelrichter glaubhaft machen,

- o dass er auf dem Grundstück gearbeitet hat und
- o dass seit seinem "letzten Hammerschlag" noch keine drei Monate verstrichen sind.

Glaubhaft machen bedeutet, dass die Punkte nicht bewiesen werden müssen. Es ist ausreichend, wenn für den Richter wahrscheinlich erscheint, dass der Handwerker auf dem Grundstück

gearbeitet hat und seither noch keine drei Monate verstrichen sind.

Wieso reicht Glaubhaftmachung? Weil die dreimonatige Eintragsfrist für ein Verfahren mit Abnahme von Beweisen nicht ausreichen würde.

Wichtig zu wissen: In diesem Stadium prüft der Einzelrichter nicht den Bestand und den Umfang der Rechnung des Handwerkers! Es ist deshalb verfrüht, etwaige Falschlieferungen, Mängelrügen oder Gewährleistungsansprüche zum Thema zu machen. Diese Einreden gehören ins Verfahren über die definitive Eintragung.

Bestreitet der Grundeigentümer weder die Leistung von Arbeit noch die Einhaltung der Dreimonatsfrist, kann er ohne Risiko die vorläufige Eintragung anerkennen.

Der Richter wird über die vorläufige Eintragung entscheiden, nachdem er sowohl dem Bauhandwerker wie auch dem Grundeigentümer Gelegenheit gegeben hat, sich zu äussern. Allenfalls ist aber die Zeit so knapp, dass der Grundeigentümer nicht angehört werden kann. Denn wie wir wissen, muss der Eintrag innert drei Monaten nach dem Abschluss der Arbeiten erfolgt sein. In diesem Fall wird der Einzelrichter zuerst das Bauhandwerkerpfandrecht eintragen und erst dann den Grundeigentümer anhören. Kommt er nach dieser Anhörung zu einem neuen Schluss, wird er das Bauhandwerkerpfandrecht wieder löschen.

Kann der Grundeigentümer den Eintrag eines glaubhaft gemachten Bauhandwerkerpfandrechts verhindern?

Ja: Dem Grundeigentümer bietet sich die gesetzliche Möglichkeit, den

Pfandbetrag zum Beispiel durch

- Barkaution
- Bankgarantie oder
- Solidarbürgschaft

sicherzustellen.

Dann tritt diese Sicherheit an die Stelle des Bauhandwerkerpfandrechts. Dieses wird wieder gelöscht. Eine solche Sicherheitsleistung kann sogar das Verfahren um vorsorgliche Eintragung abwenden, sofern sie lange genug vor der Verhandlung beim Einzelrichter eintrifft.

2. Definitive Eintragung

Wenn das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eingetragen wurde, hat kein Beweisverfahren stattgefunden. Dies wird nun in einem (zweiten) Verfahren über die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nachgeholt. Der Richter entscheidet darüber nach einer umfassenden Prüfung.

Wer muss die Prozesskosten bezahlen?

Bei einem Prozess fallen Gerichtskosten an. Diese muss in der Regel der Verlierer bezahlen. Ebenfalls hat der Verlierer dem Gewinner eine Entschädigung für dessen Aufwendungen zu entrichten.

Schlussbemerkung

Es müssen sich also verschiedene Richter in verschiedenen Verfahren mit dem Bauhandwerkerpfandrecht befassen. Je nach Verfahrensart geht es dabei um unterschiedliche Fragen. Wenn man einmal verstanden hat, bei welchem Richter es um welche Frage geht, wird man sich viel Zeit, Umtriebe

und Nerven ersparen sowie (Gerichts-) Kosten. Es kann sich also lohnen, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Ihnen mag vielleicht Trost sein zu wissen, dass die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts eine schwierige Materie darstellt, welche selbst für Juristen ohne entsprechende Erfahrung nicht leicht verständlich ist. Falls Sie nicht selber Juristin oder Jurist sind oder über viel Erfahrung in rechtlichen Angelegenheiten verfügen, wird es Ihnen deshalb nur in einfachen Fällen möglich sein, das ganze Verfahren ohne Hilfe durch eine versierte Fachperson (erfolgreich) zu meistern.

Die kompetente Beratung

Sie führen das Verfahren grundsätzlich selber, haben aber Fragen, die Sie nicht selber lösen wollen oder können. Allenfalls sind Sie auch unsicher, ob die gefundene Antwort stimmt oder das beabsichtigte Vorgehen korrekt und klug ist. Zur Klärung solcher Fragen stehe ich Ihnen gerne beratend zur Seite.

Eine solche Beratung dient als vertiefte Problemanalyse und Empfehlung über das weitere Vorgehen. Auf Wunsch kann auch das Begehren um vorsorgliche Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts oder eine Klageschrift etc. gemeinsam vorbereitet werden. Wenn Sie mich kontaktieren, erhalten Sie bei Bedarf umgehend einen Besprechungstermin: Denn bei Bauhandwerkerpfandrechten ist die Zeit meist knapp. Bringen Sie zur Besprechung alle Unterlagen geordnet und mit einem Beilagenverzeichnis versehen mit. Dann profitieren Sie von

der Beratung am besten und es geht nicht wertvolle Zeit durch das Suchen oder Holen der Unterlagen verloren. Nach Abschluss der vertieften Beratung ist der Auftrag beendet. Mein Stundenansatz variiert je nach Dringlichkeit. Die Beratung ist selbstredend streng vertraulich.

Sofern Sie mich mit der Prozessführung beauftragen, bedarf es einer ausdrücklichen Ermächtigung. Vorbehalten meiner zeitlichen Verfügbarkeit werde ich das Mandat gerne übernehmen. Andernfalls kann ich Sie auf Wunsch an einen kompetenten Kollegen verweisen.

Meilen, 28. August 2005

Weitere Exemplare des vorliegenden *Gewusst wie* finden Sie unter www.duribonin.ch.

Lic.iur. Duri Bonin
Ormisrain 7
8706 Meilen

anwalt@duribonin.ch
www.duribonin.ch

Telefon 044 923 2616
Telefax 044 923 2617