

**AUS DEM THEMENGEBIET:  
DAS BAUHANDWERKER-  
PFANDRECHT;  
DIE PROVISORISCHE EIN-  
TRAGUNG DES BAUHAND-  
WERKERPFANDRECHTS**

**I. Gesetzliche Grundlage**

Das Bauhandwerkerpfandrecht dient gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB der Sicherung von Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, welche auf einem fremden Grundstück Arbeit leisten und Material verbauen oder nur Arbeit leisten.

**II. Die Parteien**

**Gesuchsteller**

Die für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes Berechtigten treten in einem Verfahren als Gesuchsteller auf. Die Berechtigung besteht für jeden Unternehmer, welcher sich zur Arbeit oder Lieferung von Arbeit und Material verpflichtet oder diese geleistet hat. Dies gilt auch für den Subunternehmer, auch wenn der Grundeigentümer keine Kenntnis über dessen Beizug hat und unabhängig davon, welche Person den Auftrag gibt (Eigentümer, Architekt oder Generalunternehmer). Eine Einschränkung besteht, wenn ein Mieter, Pächter oder andere berechtigte Personen den Auftrag erteilt. In diesem Fall wird für

eine Eintragung die Kenntnis des Grundeigentümers vorausgesetzt (Art. 837 Abs. 2 ZGB).

**Gesuchgegner**

In einem Verfahren tritt der Grundeigentümer jeweils als Gesuchgegner auf.

**III. Voraussetzungen**

**Arbeitsleistung**

Ein Anspruch für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandes besteht nur, wenn auf einem Grundstück bzw. für ein Grundstück Arbeit geleistet und Material geliefert oder Arbeit alleine geleistet wurde. Materiallieferung alleine ergibt nur selten eine Berechtigung

**Geeignetes Pfandobjekt**

Das Bauhandwerkerpfandrecht kann nur an Grundstücken errichtet werden, für welche das Material und/oder die Arbeit geliefert bzw. geleistet wurde. Bei der Arbeit auf mehreren Grundstücken oder bei Stockwerkeigentum, wird das Pfandrecht präzise für das betreffende Grundstück eingetragen. Nicht als geeignetes Pfandobjekt gelten Fahrnisbauten, Sachen, die zum Verwaltungsvermögen gehören und öffentliche Sachen im Gemeingebrauch.

**Einhaltung der Frist**

Die Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch beträgt vier Monate nach Vollendung der

Arbeiten (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Zu beachten ist dabei, dass die Frist nicht mit Stellung des Gesuches gewahrt ist, sondern mit der Eintragung im Grundbuch. Dies bedeutet, das Gesuch in jedem Fall mehrere Tage vor Fristablauf zu stellen ist, damit das Gericht eine genügende Bearbeitungszeit hat.

#### **Keine anderen Sicherheiten vorhanden**

Gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB besteht ein Anspruch des Handwerkers nur unter der Voraussetzung, dass die zu sichernde Forderung nicht auf andere Weise gesichert ist. Dabei muss die Sicherheit hinreichend sein. Es werden zwei Fälle unterschieden. Im einen Fall besteht die andere Sicherheit schon vor Verfahrenseinleitung. Darauf folgt, dass das Verfahren auf Eintragung sich erübrigt. Ist jedoch schon eine Eintragung erfolgt, dann besteht die Möglichkeit des Grundeigentümers, das eingetragene Bauhandwerkpfandrecht abzulösen durch eine Sicherheit.

## **IV. Verfahren**

### **Vorsorgliche Pfandrechtslegung im summarischen Verfahren**

In einem ersten Schritt ist innert der Verwirkungsfrist das behauptete Pfandrecht im Grundbuch einzutragen. Dies gilt als eine vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB.

Der Gesuchsteller muss ein begründetes und mit Unterlagen dokumentiertes

Gesuch beim zuständigen Gericht einreichen.

Erscheint der Anspruch für die Eintragung des Pfandrechtes glaubhaft, weist das Gericht das Grundbuchamt an, die vorläufige Eintragung vorzunehmen.

Während des Verfahrens um vorsorgliche Eintragung kann der Gesuchsteller jederzeit das Gesuch zurückziehen.

Die vorsorgliche Eintragung wird im summarischen Verfahren vorgenommen.

### **Notwendige Unterlagen**

Bei der Gesuchstellung sollen in der Regel die Offerten, Verträge, Arbeitsrapporte, Rechnungen und weitere Korrespondenz beim Gericht eingereicht werden.

## **V. Zuständiges Gericht**

### **Örtliche Zuständigkeit**

Die örtliche Zuständigkeit liegt in der Regel beim Gericht am Lageort des Grundstückes.

### **Sachliche Zuständigkeit**

In den meisten Fällen ist das Einzelgericht des Bezirksgerichts sachlich zuständig. Liegt jedoch eine handelsrechtliche Streitigkeit vor und im betreffenden Kanton gibt es ein Handelsgericht (AG, BE, SG, ZH), muss das Gesuch beim betreffenden Handelsgericht eingereicht werden.

Maria Lapadula,  
MLaw, Substitutin

---

**Haben Sie weitere Fragen zum Thema provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts?**

**Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?**

**WIR BERATEN SIE GERNE RUND  
UM DAS THEMA BAUHANDWERKERPFANDRECHT**

Fischer Rechtsanwälte LLC  
Selnastrasse 6  
8001 Zürich  
Telefon +41 44 515 56 56  
Fax +41 44 515 56 58  
[www.fischer-rechtsanwaelte.ch](http://www.fischer-rechtsanwaelte.ch)  
[info@fischer-rechtsanwaelte.ch](mailto:info@fischer-rechtsanwaelte.ch)