

Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht

[Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB](#) gibt dem Handwerker als Sicherung für seine Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er gearbeitet hat (Bauhandwerkerpfandrecht). Beklagte Partei ist stets die Grundeigentümerin. Keine Rolle spielt, wer dem Handwerker den Auftrag zum Bauen erteilt hat. Das kann z.B. auch eine Architektin, ein Generalunternehmer oder unter Umständen eine Mieterin gewesen sein. Voraussetzung für das Pfandrecht ist neben einer Arbeitsleistung (mit oder ohne Materiallieferung), dass seit dem "letzten Hammerschlag" (d.h. dem Abschluss der Hauptarbeiten) und der Anmeldung beim [Grundbuchamt](#) *nicht schon drei Monate verstrichen* sind (vgl. [Art. 839 Abs. 2 ZGB](#)). Wichtig: Das Bauhandwerkerpfandrecht muss vor Ablauf dieser Frist im Grundbuch eingetragen sein. *Die blosse Gesuchstellung beim Gericht am letzten Tag der Frist genügt nicht.* Es empfiehlt sich, das Gesuch mindestens einige Tage vor Ablauf der Frist zu stellen. Zuständig ist primär das Gericht am Lageort des Grundstücks ([Art. 19 GestG](#)).

Das Verfahren

1. Das Verfahren vor dem Einzelrichter im summarischen Verfahren

Der klagende *Handwerker* muss beim Einzelrichter im summarischen Verfahren (in Zürich beim [Audienzrichteramt](#)) glaubhaft machen, dass er *auf dem Grundstück gearbeitet* hat und dass seit seinem "letzten Hammerschlag" *noch keine drei Monate* verstrichen sind. Dies geschieht z.B. mit Hilfe des Werkvertrags und von Arbeitsrapporten. Für das Begehren stellen wir ein [Formular](#) mit Online-Hinweisen zur Verfügung.

Sofern aufgrund der eingereichten Unterlagen glaubhaft erscheint, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts erfüllt sind, weist der Einzelrichter das Grundbuchamt an, das Bauhandwerkerpfandrecht im Sinne einer einstweiligen vorsorglichen Anordnung vorläufig einzutragen. Gleichzeitig setzt es der beklagten Grundeigentümerin eine Frist an, um eine begründete Einsprache zu erheben. Sofern die Beklagte Einsprache erhebt, folgt eine genauere Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen Eintrag gegeben sind. Dies geschieht in einem mündlichen oder schriftlichen Verfahren, in dem der klagende Handwerker allenfalls weitere Unterlagen vorlegen muss und nun auch die beklagte Grundeigentümerin Stellung nehmen kann (rechtliches Gehör). In diesem ersten Verfahren prüft der Einzelrichter *nicht den Bestand und den Umfang der Geldforderung* (d.h. die Rechnung). Es ist somit verfrüht, schon in diesem Verfahren etwaige Falschlieferungen, Mängelrügen oder Gewährleistungsansprüche zum Thema zu machen. Diese Einreden gehören ins folgende ordentliche Verfahren (siehe [Ziffer 2](#)). Der Einzelrichter prüft nur, ob der Handwerker auch wirklich Material und/oder Arbeit geliefert hat und ob die dreimonatige Anmeldefrist eingehalten worden ist. Kann der Handwerker dem Einzelrichter beides glaubhaft machen, so wird dieses mit einer weiteren Verfügung das Grundbuchamt anweisen, das Bauhandwerkerpfandrecht im Sinne von [Art. 961 ZGB](#) vorläufig einzutragen, mit Wirkung bis zum Urteil des ordentlichen Gerichts. Stellt der Einzelrichter in der Verhandlung fest, dass eines der beiden erwähnten Erfordernisse nicht erfüllt ist, so wird er das Gesuch abweisen und den vorläufigen Eintrag beim Grundbuchamt löschen lassen.

Bestreitet die *Grundeigentümerin* im summarischen Verfahren weder die Lieferung von Arbeit und/oder Material noch die Einhaltung der Dreimonatsfrist, so kann sie ohne Risiko die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anerkennen, unter Vorbehalt der Bestreitung von Forderung und definitiver Eintragung des Pfandrechts im ordentlichen Verfahren (siehe [Ziffer 2](#)). Mit einer solchen Anerkennung des provisorischen Eintrages verbaut sie sich nicht die *Möglichkeit, Bestand und Umfang der Handwerkerforderung im folgenden ordentlichen Verfahren zu bestreiten*, wenn sie z.B. Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche oder Gegenforderungen geltend machen will. Die Anerkennung der vorläufigen Eintragung bewirkt eine wesentliche Verkürzung dieses Verfahrens.

Der Grundeigentümerin bietet sich aber auch die gesetzliche Möglichkeit, den Pfandbetrag durch eine *Barkaution oder eine erstklassige Bankgarantie sicherzustellen*. Dann tritt diese Sicherheit anstelle des Bauhandwerkerpfandrechts, das dann *gelöscht* werden muss (vgl. [Art. 839 Abs. 3 ZGB](#)). Eine solche Sicherheitsleistung kann sogar das Verfahren vor dem Einzelrichter abwenden, sofern sie lange genug vor der Verhandlung beim Einzelrichter eintrifft. Ist eine ausreichende Sicherheit geleistet worden, so setzt der Einzelrichter sofort Frist

für das ordentliche Verfahren an, in dem dann über den Bestand der Forderung und das Recht auf Beanspruchung der Sicherheit entschieden wird (siehe [Ziffer 2](#)).

Erkennt der Handwerker, dass er die Dreimonatsfrist verpasst hat oder dass sein Begehren in diesem oder im nächsten Verfahren vor dem ordentlichen Gericht aussichtslos ist, so kann er das Gesuch zurückziehen.

Die Kosten dieses ersten Verfahrens gehen *zulasten des Handwerkers*.

Der Entscheid kann mit Rekurs oder Nichtigkeitsbeschwerde ans Obergericht weitergezogen werden.

2. Das Verfahren vor den ordentlichen Gerichten

Im vorher geschilderten Verfahren vor dem Einzelrichter im summarischen Verfahren wurde nur geprüft, ob die Voraussetzungen für das Bauhandwerkerpfandrecht *prima vista* gegeben waren. Wenn dies der Fall war, muss in einem zweiten, ordentlichen Verfahren über die *Höhe und den Bestand des Pfandrechtes* bzw. über das Recht auf Beanspruchung einer allfälligen Sicherheitsleistung und zumindest vorfrageweise auch über die Höhe und den Bestand der Werklohnforderung entschieden werden. Das ordentliche Verfahren ist ein ganz normaler [Zivilprozess](#). Mit dem Ende dieses Verfahrens wird die vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch aus der Rubrik „Vormerkungen“ gelöscht. Dringt der Handwerker mit der Klage durch, kommt es zur definitiven Eintragung in der Rubrik „Pfandrechte“.

Der Handwerker hat die Klage im ordentlichen Verfahren beim [Friedensrichteramt](#) einzuleiten, sofern die ihm dazu vom Einzelrichter im summarischen Verfahren angesetzte Frist *nicht weniger als 30 Tage* beträgt. Beträgt der Streitwert weniger als Fr. 20'000.--, kann die Klage mündlich beim [Einzelrichteramt in Zivilsachen](#) erhoben werden. Dafür genügt es, die Weisung (Klagebewilligung) des Friedensrichteramts einzusenden. Dreht sich der Streit um einen höheren Betrag, muss beim [Kollegialgericht](#) im Doppel eine [Klageschrift](#) eingereicht werden. Diese muss nicht nur die Anträge enthalten, sondern das Streitverhältnis umfassend darlegen. Hat der Einzelrichter im summarischen Verfahren eine Frist von *weniger als 30 Tagen* angesetzt, so ist die Klage *direkt* beim Gericht im ordentlichen Verfahren, d.h. je nach Streitwert beim Einzelrichteramt oder beim Kollegialgericht einzuleiten. Unabhängig von der angesetzten Klagefrist kann statt des Bezirksgerichts das [Handelsgericht](#) zuständig sein (vgl. dazu [§ 62 – 65 GVG](#)). Das Verfahren vor Handelsgericht ist stets schriftlich.

Im ordentlichen Prozess muss der Handwerker auf Feststellung der Forderung und *definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts* klagen. Er muss beweisen, dass die Voraussetzungen des Pfandrechts erfüllt sind, insbesondere dass seine Forderung punkto Höhe und Bestand in jeder Beziehung zu Recht besteht. Erst im ordentlichen Verfahren findet das so genannte Beweisverfahren (Vorladung von Zeugen, etc.) statt. Mit dem Urteil des ordentlichen Gerichts wird über das Bauhandwerkerpfandrecht definitiv entschieden, sofern keine der beiden Parteien die Sache an eine höhere Instanz weiterzieht (s. dazu das Schema „[Rechtsmittel im Kanton Zürich](#)“).

Unterlässt der Handwerker die erwähnte Klageeinleitung beim ordentlichen Gericht, so wird er der Grundeigentümerin für deren Umtriebe (z.B. Anwaltskosten etc.) entschädigungspflichtig, und die Grundeigentümerin kann beim Einzelrichter im summarischen Verfahren die *Löschung* des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts verlangen, sofern der Handwerker die Löschung beim Grundbuchamt nicht selbst veranlasst.

3. Die Pfandverwertung

Hat sich der Handwerker im ordentlichen Verfahren mit seinem Standpunkt durchgesetzt, kann er nach [Art. 51 Abs. 2, 67 und 151 SchKG](#) beim [Betreibungsamt](#) am Lageort des Grundstücks einen Zahlungsbefehl für eine Betreibung auf Pfandverwertung erwirken. Die Pfandverwertung kann frühestens sechs Monate nach Zustellung des Zahlungsbefehles verlangt werden (vgl. [Art. 154 SchKG](#)).