

# Wegleitung Formular Bauhandwerkerpfandrecht

**Handeln auf eigene Faust?** Falls Sie nicht selber Juristin oder Jurist sind oder über viel Erfahrung in rechtlichen Angelegenheiten verfügen, werden Ihnen die folgenden Hinweise nur in einfachen Fällen weiterhelfen. In heikleren Fällen fragen Sie bei rechtlich versierten Fachpersonen nach, zum Beispiel bei einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Keine Beratung anbieten kann Ihnen das Gericht, da die hier arbeitenden Personen sonst möglicherweise als befangen abgelehnt werden könnten. Die Hinweise sind zudem vereinfacht, deshalb nicht ganz präzise, und sie erfassen nicht alle möglichen Fälle. Als heikel können sich namentlich Fälle von Miteigentum (Stockwerkeigentum) erweisen. Hier kann sich eine rechtliche Beratung besonders lohnen.

## 1. Handwerker oder Unternehmer

- Bei *juristischen Personen* gemäss Eintrag im Handelsregister.
- Bei *natürlichen Personen* mit Vorname, Name, Geburtsdatum.
- Genaue Adresse, Telefon.
- Vertreter (sofern vorhanden).

**Kläger** im Verfahren auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sind Personen, die in selbständiger Stellung Arbeiten auf dem Grundstück leisten oder Arbeiten leisten und - damit verbunden - Material liefern.  
 Kläger können beispielsweise sein:

- Handwerker
- Unternehmer (General-, Total-, Subunternehmer)
- Materiallieferanten mit Spezialanfertigungen
- Zessionare von Forderungen ([Art. 170 Abs. 1 OR](#)).

Nicht klagen können Angestellte und Lieferanten vertretbarer Sachen.  
*Bringen Sie klar zum Ausdruck, ob die angeführten Personen Kläger oder Vertreter sind.*

## 2. Grundstück-Eigentümer

- Bei *juristischen Personen* gemäss Eintrag im Handelsregister.
- Bei *natürlichen Personen* mit Vorname, Name, Geburtsdatum.
- Genaue Adresse.
- Vertreter (sofern vorhanden).

**Beklagter** ist stets der Eigentümer des fraglichen Grundstücks gemäss Grundbucheintrag vor Eintritt der Rechtshängigkeit.  
 Beim gewöhnlichen Miteigentum (so auch bei Stockwerkeigentum) sind alle Miteigentümer (Stockwerkeigentümer) Beklagte (vgl. dazu auch 4e).  
*Bringen Sie klar zum Ausdruck, ob die angeführten Personen Beklagte oder Vertreter sind.*

## 3. Vertrag und Leistung

a) Besteller

Oft stimmt der **Besteller** nicht mit dem Eigentümer überein, etwa dann, wenn ein Total- oder Generalunternehmer die Werkverträge mit den Handwerkern geschlossen hat. Falls der Eigentümer gleichzeitig Besteller ist, tragen Sie hier noch einmal den Eigentümer ein.

b) Datum Vertrag

Gemäss [Art. 839 Abs. 1 ZGB](#) kann das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer von dem Zeitpunkt an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden. Das ist das Datum des Vertragsschlusses.  
 Als Beweismittel kommen in Frage ein schriftlicher Vertrag, eventuell Offertschreiben und weitere Korrespondenz.

c) Datum Fertigstellung Arbeit

Gemäss [Art. 839 Abs. 2 ZGB](#) hat die Eintragung bis spätestens drei Monate nach der Vollendung zu erfolgen (vgl. auch 3c). 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.*  
 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. Völlig nebensächliche und geringfügige Arbeiten zählen nicht zu den Vollendungsarbeiten, können also die Frist für die Eintragung nicht verlängern.  
 Als Beweismittel kommen schriftliche Arbeitsrapporte in Frage.

<p>e) Genauer Forderungsbetrag und Verzugszins</p>	<p>Nennen Sie den Betrag in Franken und Rappen und den Verzugszins, den Sie verlangen, z.B. Fr. 7600.– nebst 5 % Zins seit 4. April 2002. Als Beweismittel kommen in Frage ein schriftlicher Vertrag, Offertschreiben, weitere Korrespondenz sowie Arbeitsrapporte.</p>
<p><b>4. Grundstück</b> a) Strasse mit Nummer</p>	<p>Zum Beispiel: Badenerstrasse 40, 8004 Zürich. Die genaue Bezeichnung erfahren Sie vom Grundbuchamt. Am besten ist, wenn Sie einen aktuellen Grundbuchauszug einreichen.</p>
<p>b) Kataster-Nummer</p>	<p>Zum Beispiel: Kataster Nummer 4063 Die Nummer teilt Ihnen das zuständige Grundbuchamt mit.</p>
<p>c) Grundbuch-/Grundregisterblatt</p>	<p>Zum Beispiel: Grundbuchblatt 2576 Bei Miteigentum (und Stockwerkeigentum) ist die Nummer jedes Anteils anzuführen (vgl. unten 4e). Die Nummern teilt Ihnen das zuständige Grundbuchamt mit.</p>
<p>d) Ist das Grundstück belastet mit Baurechten oder Miteigentumsanteilen (Stockwerkeigentum)? (Nähere Angaben bitte auf einem separaten Blatt)</p>	<p>Erkundigen Sie sich beim zuständigen Grundbuchamt!</p>
<p>e) Bei Miteigentum oder Stockwerkeigentum soll belastet werden die Gesamtliegenschaft oder der Miteigentumsanteil/ Stockwerkeigentumsanteil</p>	<p><a href="#">Art. 648 Abs. 3 ZGB</a>: "Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können die Miteigentümer die Sache selbst nicht mehr mit solchen Rechten belasten." Die Praxis geht gestützt auf diese Bestimmung davon aus, dass nur noch die einzelnen Miteigentumsanteile (z.B. Stockwerkeigentumsanteile) belastet werden können, sobald auch nur ein einziger Miteigentumsanteil (z.B. eine Stockwerkeigentumseinheit) mit einem Grundpfand belastet ist. Bei Stockwerkeigentum ist meist mindestens eine Stockwerkeigentumseinheit belastet. Deshalb kann die Gesamtliegenschaft hier fast nie belastet werden. Meist ist deshalb das zweite Feld anzukreuzen. In diesem Fall ist das <i>Grundbuchblatt</i> jedes zu belastenden Anteils zu bezeichnen, die <i>Wertquote</i>, die darauf entfällt, und wie sich die Gesamtpfandsumme gemäss 3d auf die Anteile verteilt. Die Wertquote ist regelmässig in Tausendstel angegeben, zum Beispiel 256/1000. Die Aufteilung der Gesamtsumme auf die Anteile erfolgt in Franken und Rappen. Für Bauleistungen im ausschliesslichen Interesse eines einzelnen Stockwerkeigentumsanteils ist nur dieser Anteil zu belasten. Bauleistungen an gemeinschaftlichen Bestandteilen sind nach der Wertquote der Anteile aufzuteilen. Ist eine genaue Aufschlüsselung der Leistungen auf die einzelnen Stockwerkeigentumsanteile und die gemeinschaftlichen Bestandteile nicht möglich, erfolgt die Aufteilung ebenfalls nach der Wertquote.</p>
<p><b>5. Name des Grundbuchamtes</b></p>	<p>Zum Beispiel: Grundbuchamt Aussersihl-Zürich</p>
<p><b>6. Soll das Grundbuchamt zur Wahrung der Dreimonatsfrist <b>sofort</b> angewiesen werden, das Bauhandwerkerpfandrecht <b>vorläufig</b> im Grundbuch einzutragen?</b></p>	<p>Unter einer sofortigen Anweisung ist eine Anweisung zu verstehen, die ohne Anhörung der Gegenseite erfolgt. Eine sofortige Anweisung kommt nur in Frage, wenn die Eintragung so dringlich ist, dass die Zeit nicht ausreicht, um der Gegenseite Frist zur Stellungnahme einzuräumen, zum Beispiel im Rahmen einer Verhandlung. Sind die Arbeiten noch nicht vollendet und hat damit die Frist noch nicht zu laufen begonnen, liegt keine Dringlichkeit vor, die einen sofortigen Eintrag rechtfertigt.</p>