

Das Bauhandwerkerpfandrecht ändert zugunsten der Handwerker

Text Rechtsdienst SMGV

Am 1. Januar 2012 sind im Zusammenhang mit dem Bauhandwerkerpfandrecht wesentliche Änderungen in Kraft getreten, die dem Handwerker insgesamt grosse Vorteile bringen.

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ein Grundpfand am Grundstück, auf welchem der Handwerker gearbeitet hat. Es dient zur Sicherung seiner Werklohnforderungen.

Seit dem 1. Januar sind gesetzliche Änderungen in Kraft, welche die rechtliche Situation des Handwerkers bezüglich dieses Rechts verbessern. So ist die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch von bisher drei auf neu vier Monate seit Beendigung der Arbeiten verlängert worden. Darüber hinaus wird die Liste der Dienstleistungen, für welche der gesetzliche Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht, verlängert. Neu nennt das Gesetz ausdrücklich Abbrucharbeiten sowie Arbeiten zum Gerüstbau und zur Baugrubensicherung als pfandberechtigte Arbeiten.

Weiter sieht das Gesetz neu ausdrücklich vor, dass ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht nur dann besteht, wenn

der Grundeigentümer selbst als Bauherr auftritt. Ein Bauhandwerkerpfandrecht kann auch geltend gemacht werden, wenn die Bauarbeiten von Mietern oder Pächtern in Auftrag gegeben worden sind. Dies galt nach der Gerichtspraxis auch schon bisher. Neu wird aber einzig vorausgesetzt, dass der Grundeigentümer die Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat. Die bisherige Voraussetzung für die Geltendmachung des Bauhandwerkerpfandrechts bei Mieterbauten, dass durch die Arbeiten ein dauerhafter Mehrwert für das Grundstück geschaffen worden ist, gilt nach neuem Recht nicht mehr.

Eine zusätzliche Erweiterung der Absicherungsmöglichkeiten der Handwerker besteht bei Grundstücken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Darunter versteht man so genanntes Verwaltungsvermögen wie beispielsweise Schulhäuser oder Verwaltungsgebäude. Diese durften bisher keinesfalls mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden. Neu ist die Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts möglich, wenn zweifelhaft ist, ob das betroffene Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört oder nicht. Ist dagegen unbestritten, dass es sich beim Grundstück um Verwaltungsvermögen handelt, besteht auch weiterhin kein Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Die öffentliche Hand haftet dann allerdings für die Forderung des Handwerkers nach den Bestimmungen der einfachen Bürgschaft. ■

Rechtsdienst SMGV

Rechtsauskunft für Mitglieder:
Montag bis Freitag: 08.00 bis 10.00 Uhr
Mittwoch und Freitag: 14.00 bis 16.00 Uhr
Tel. 043 233 49 00
recht@malergipser.com



Arbeitsleistungen, die zum Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigen, sind seit dem 1. Januar 2012 massgefertigte Baugerüste. (Bild: Cornelia Sigrist)

Bauhandwerkerpfandrecht – was ändert?

- Frist für den Eintrag auf vier Monate verlängert
- Liste pfandberechtigter Arbeiten erweitert
- Geltendmachung des Bauhandwerkerpfandrechts bei Mieterbauten erleichtert
- Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts möglich, wenn Zweifel bestehen, ob das betroffene Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört.