



## Merkblätter

Wir haben Ihnen eine Reihe von Informationsblättern aus unserem Tätigkeitsbereich zusammengestellt. Diese Blätter können eine umfassende Beratung durch uns nicht ersetzen.



### 1 Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück

Wenn der Nachbar baut und Sie das stört, können Sie sich wehren. Sie müssen aber auf Einiges achten.

### 2 Bauhandwerker-Pfandrecht

Bauhandwerker können, wenn sie für ihre Arbeit nicht bezahlt werden, auf dem Baugrundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen. Damit werden ihre Forderungen sichergestellt.

### 3 Kauf von Wohneigentum

Auf dem Weg zu einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses gilt es, etliche Hürden zu überwinden.

### 4 Stockwerkeigentum - das Wichtigste

Der Boden wird immer knapper, um Grundstücke einzeln zu überbauen. Immer mehr werden deshalb Grundstücke geteilt und in der Form von Stockwerkeigentum verkauft. Dieses Merkblatt weist Sie auf die Probleme im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum hin.

### 5 Dienstbarkeiten

Bei der Erstellung oder dem Betrieb von Bauten und Anlagen können Dienstbarkeiten (Beschränkungen des Grundeigentums) hinderlich sein. Dieses Merkblatt gibt Hinweise, wie im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen mit Dienstbarkeiten vorgegangen werden kann.

### 6 Quartierplan

Baulandparzellen weisen zuweilen eine schlecht überbaubare Form auf. Manchmal fehlen auch notwendige Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen). Mit dem Quartierplanverfahren werden solche Mängel behoben.

## 2 Bauhandwerkerpfandrecht



### Begriff des Bauhandwerkerpfandrechts

Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB räumt den Bauhandwerkern für Forderungen aus ihrer Arbeit ein spezielles Sicherungsinstrument, das Bauhandwerkerpfandrecht, ein. Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ein beschränkt dingliches Recht, genauer ein Pfandrecht. Durch das Pfandrecht wird eine Forderung aus Bauarbeiten so abgesichert, dass sich der Bauhandwerker aus dem Erlös des verpfändeten Grundstücks schadlos halten kann, wenn der Schuldner die Forderung bei Fälligkeit nicht erfüllt. Das Pfandrecht wird ohne eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauhandwerker und dem betreffenden Grundeigentümer begründet, weshalb es als gesetzliches Pfandrecht bezeichnet wird. Das Bauhandwerkerpfandrecht entsteht aber nicht automatisch, sondern bedarf eines Eintragungsbegehrens beim zuständigen Richter.

Der Bauhandwerker schafft mit seinen Arbeiten auf einem Grundstück unter Umständen einen grossen Mehrwert. Wenn der Bauhandwerker für seine Arbeiten nicht bezahlt wird, soll er durch das Bauhandwerkerpfandrecht eine besondere Sicherheit erhalten.

### Geschützte Leistung

Nicht jeder Baugläubiger hat Anrecht auf ein Bauhandwerkerpfandrecht (vgl. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), sondern nur derjenige Unternehmer oder derjenige Handwerker, welcher an allen Arten von Bauwerken ober- oder unterhalb der Erdoberfläche eines Grundstückes Arbeit (Abbruch, Bau, Montage etc.) erbringt und zugleich Material verarbeitet (Baustoffe, Leitungen, Apparate) oder mit Geräten und Maschinen arbeitet (Aushub, Abbruch, Anschlagen im Akkord etc.). Geschützt ist auch ein Unternehmer, der nicht auf der Baustelle arbeitet, sondern individuell an-

gefertigte Baubestandteile liefert (Frischbeton, für den betreffenden Bau zugeschnittene Armierungseisen, auf spezielles Mass geschreinerte Türen oder Fenster).

Kein Bauhandwerkerpfandrecht erhalten jedoch der Lieferant von vertretbaren Sachen (Kies, Normtüren, Backsteine etc.) und Unternehmer, welche Baumaschinen vermieten und damit nicht selber Bauarbeiten verrichten.

Eine Übersicht, welche Personen mit welchen Arbeiten Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht haben, ergibt sich aus dem untenstehenden Schema:

## **Eintragungsfrist**

**Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten zu geschehen. Die Viermonatsfrist ist erst mit der Eintragung im Grundbuch gewahrt.**

Vollendet sind die Arbeiten, wenn die letzte funktionell wesentliche Arbeit erledigt ist. Als derartige wesentliche Vollendungsarbeiten wurden etwa angesehen: Funktionskontrolle einer Heizanlage vor der Inbetriebnahme, Einbau eines Kühlschranks in eine Einbauküche.

Keine wesentlichen Vollendungsarbeiten sind jedoch: Nachbesserungsarbeiten, Ausmassarbeiten.

Bei Bauarbeiten eines einzelnen Unternehmers für mehrere Bauwerke auf einer einzigen oder mehreren Parzellen ist die Einhaltung der Viermonatsfrist gesondert pro Parzelle oder Stockwerkeigentumseinheit zu berechnen.

Der Bauhandwerker kann sogar schon vor der Arbeitsaufnahme auf dem betreffenden Grundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht anmelden. Nötig ist lediglich, dass der Bauhandwerker mit Arbeiten auf dem betreffenden Grundstück verpflichtet wurde.

## **Unser Angebot**

Als Bauunternehmer unterstützen wir Sie bei der provisorischen und definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Baugrundstück. Sodann betreuen wir Sie gerne bei Verhandlungen mit den Grundeigentümern und sorgen dafür, dass Ihre Rechnung bezahlt wird.

Da häufig die Eintragungsfrist von vier Monaten abzulaufen droht, empfehlen wir Ihnen, uns rechtzeitig beizuziehen. Grundeigentümer unterstützen wir bei der Abwehr von Bauhandwerkerpfandrechten.