

Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht

Rechtsgrundlage: Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben.

Zuständigkeit: Das Bezirksgericht Schwyz ist für Bauhandwerkerpfandrechte, welche auf im Bezirk Schwyz liegende Grundstücke eingetragen werden sollen, zuständig.

Parteien: Gesuchsteller bzw. klagende Partei ist der Handwerker bzw. die Unternehmung, welche Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert hat. Gesuchsgegner bzw. beklagte Partei ist der Grundeigentümer.

Verfahren auf vorläufige Eintragung: Weil die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit – und damit relativ zeitnah – zu erfolgen hat (Art. 839 Abs. 2 ZGB), kann beim Gericht die vorläufige (provisorische) Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beantragt werden, allenfalls (bei Dringlichkeit) mit einem superprovisorischen Antrag (Formular auf Homepage). Hierbei findet das summarische Verfahren Anwendung (Art. 252 ff. ZPO). Das Gericht erhebt bei der gesuchstellerischen Partei einen Kostenvorschuss. Bei Nichtleistung des Kostenvorschusses würde auf das Gesuch nicht eingetreten.

Voraussetzungen für eine vorläufige Eintragung: Die gesuchstellende Partei hat darzutun und glaubhaft zu machen:

- a) dass sie auf dem Grundstück der Gegenpartei eine Arbeitsleistung (mit oder ohne Materiallieferung) erbracht hat;
- b) welche (letzten) Arbeiten sie ausgeführt hat;
- c) dass seit der Vollendung der Arbeiten noch keine vier Monate verstrichen sind.

Notwendige Unterlagen für eine vorläufige Eintragung: Mit dem Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Vollmacht bei Vertretung
- b) aktueller Grundbuchauszug
- c) Werkvertrag
- d) Auftragsbestätigung
- e) Arbeits-/Regierapporte
- f) Rechnungen, Mahnungen
- g) allfällige weitere Urkunden, die als Beweismittel dienen sollen.

Verfahren auf definitive Eintragung: Wird das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gutgeheissen, setzt das Gericht der klägerischen Partei eine Frist, innert welcher sie die definitive Eintragung zu beantragen hat. Hierfür ist dann eine entsprechende Klage einzureichen, wobei je nach Streitwert das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren zur Anwendung gelangen (Art. 219 ff., 243 ff. ZPO). In diesem Verfahren hat die klagende Partei ihren Anspruch nicht mehr nur glaubhaft zu machen, sondern zu beweisen. Wird innert Frist keine Klage eingereicht, kann der Grundeigentümer die Löschung des Pfandrechts verlangen.