

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
September 2018

Der Fristenfrust der Handwerker

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) schützt die Ansprüche der Handwerker und Unternehmer durch das Bauhandwerkerpfandrecht. Die Eintragung des Pfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit zu erfolgen. Diese 4-Monats-Frist führt in der Praxis immer wieder zu Frust, nämlich dann, wenn die Eintragung zu spät erfolgt und dadurch keine Sicherstellung der Ansprüche mehr möglich ist.



1. Einleitung

Das Bauhandwerkerpfandrecht weist einige Stolperfallen auf. Ein ganz entscheidendes Kriterium für die erfolgreiche Eintragung des Pfandrechts ist die Einhaltung der 4-Monats-Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB. Wir zeigen Ihnen in diesem Beitrag auf, wann die Frist zu laufen beginnt und wann die Frist abläuft. Schliesslich gehen wir auf ein paar besondere Fälle aus der Praxis ein.

2. Beginn der Frist

Das Bauhandwerkerpfandrecht kann frühestmöglich ab dem Zeitpunkt, an dem sich der Bauhandwerker zur Arbeitsleistung verpflichtet hat, eingetragen werden

(Art. 839 Abs. 1 ZGB), also gleich nach Abschluss des Vertrags. Dass ein Handwerker gleich zu diesem Zeitpunkt die Eintragung verlangt, kommt in der Praxis jedoch kaum vor. Heikel ist viel mehr die Einhaltung des spätestmöglichen Eintragungstermins nach Art. 839 Abs. 2 ZGB. Die 4-Monats-Frist beginnt nach dem Wortlaut des Gesetzes mit der Vollendung der Arbeit. "Vollendung" liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn alle Arbeiten, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt worden sind und das Werk abgeliefert werden kann ([BGE 102 II 206 ff.](#)). Die Bestimmung dieses Zeitpunkts kann unter Umständen schwierig sein. Es kommt immer wieder vor, dass der letzte Feinschliff, das Aufräumen der Baustelle oder andere unbedeutende Arbeiten nicht erbracht werden können, weil beispielsweise ein gestörtes Verhältnis zwischen Bauherr und Unternehmer oder ein Zahlungsverzug besteht.

Ist eine Arbeit im Hinblick auf die Benutzbarkeit des Werks wichtig, so stellt sie regelmässig eine Vollendungsarbeit dar. Die Frist beginnt erst mit Abschluss dieser Arbeit zu laufen. Sind beispielsweise bei einer Küche sämtliche Installationen und Einbauten erfolgt und ist die Küche voll funktionsfähig, beginnt die Frist zu laufen. Nachbesserungsarbeiten oder der Ersatz provisorisch gelieferter, minderwertiger Teile und Arbeit sind dagegen ohne Einfluss auf den Beginn der Frist (vgl. [Urteil LF140087](#) des Obergerichts Zürich vom 16. Dezember 2014, E. 8b; BR 2015, S. 363). Für Arbeiten, die nicht verrechnet werden dürfen, besteht kein Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht. Sie sind daher nicht fristauslösend.

Im Falle des Abbruchs der Bauarbeiten und der Kündigung des Vertrags beginnt die Frist an dem Tag zu laufen, an welchem die vorzeitige Auflösung des Werkvertrags feststeht. Werden nach Vertragsauflösung trotzdem einvernehmlich noch Arbeiten geleistet, wird auf das Ende dieser Arbeiten abgestellt (vgl. [BGE 120 II 389 ff.](#), E. 1a und 1c).

3. Ende der Frist

Die Frist für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beträgt vier *Monate*. Da es sich nicht um eine Frist nach Tagen handelt, kann sie unterschiedlich lang sein, je nachdem welche Kalendermonate betroffen sind. Sie endet im vierten Monat an dem Tag, der dieselbe Zahl trägt wie der Tag, an dem sie zu laufen begann. Fehlt der entsprechende Tag, so endet sie am letzten Tag des Monats (Art. 142 Abs. 2 der Zivilprozessordnung [ZPO]). Beginnt die Frist beispielsweise am 20.

Mai zu laufen, endet sie am 20. September, läuft sie ab dem 31. Mai, endet sie am 30. September, weil es keinen 31. September gibt.

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannten Feiertag, endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Die Frist kann sich also unter Umständen um mehrere Tage verlängern.

Bauhandwerkerpfandrechte werden aufgrund der langen Dauer eines normalen Gerichtsverfahrens und dem damit drohenden Ablauf der 4-Monats-Frist zunächst in einem summarischen Verfahren (Art. 248 lit. d ZPO) geprüft und nur vorläufig eingetragen. Mit der vorläufigen Eintragung erfolgt die Fristansetzung für die Klage auf definitive Eintragung. Im summarischen Verfahren gelten keine Gerichtsferien (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO). Die 4-Monats-Frist steht daher während den Gerichtsferien nicht still. Sie wird also nicht um die Dauer der Gerichtsferien verlängert.

Die Frist ist erfolgreich gewahrt, wenn das Bauhandwerkerpfandrecht am letzten Tag der Frist vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen wird (Tagebucheintrag). Dazu ist ein gewisser Vorlauf erforderlich. Denn das Gericht muss den Fall prüfen und danach das Grundbuchamt anweisen, das Pfandrecht einzutragen. Das benötigt etwas Zeit, in der Regel ein bis zwei Tage. Das Gesuch sollte dem zuständigen Gericht daher vorsichtshalber nicht erst am letzten Tag der Frist übergeben werden. Denn die Postaufgabe reicht nicht; das Pfandrecht muss effektiv eingetragen sein. Wir empfehlen, das Gesuch möglichst frühzeitig und unter Angabe des errechneten Fristablaufs dem Gericht einzureichen.

4. Besondere Fälle aus der Praxis

- Der Unternehmer nimmt gestützt auf einen einzigen Werkvertrag oder mehrere Werkverträge Arbeiten auf mehreren Grundstücken vor: Der Fristbeginn ist für jedes Grundstück separat zu berechnen ([BGer 5A 282/2016](#), E. 7.1).
- Der Handwerker nimmt an den gemeinschaftlichen Teilen an einem in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstück Arbeiten vor: Es ist von einem einheitlichen Fristbeginn auszugehen ([BGE 125 III 113 ff.](#), E. 3b).

- Die Bauarbeiten beziehen sich auf einzelne Stockwerkeinheiten: Die Frist beginnt mit Abschluss der Leistungen in den jeweiligen Einheiten einzeln zu laufen ([BGE 112 II 214 ff.](#), E. 4; [BGer 5A 282/2016](#), E. 7.1).

5. Fazit

Die Einhaltung der 4-Monats-Frist ist mit unzähligen Fallstricken gespickt. Der Unternehmer ist gehalten, genau darauf zu achten, wann die letzten Arbeiten, die zur Benutzbarkeit des Werks geführt haben, stattgefunden haben. Es ist empfehlenswert, in den Arbeitsrapporten auszuweisen, ob es sich um Vollendungs- oder Nachbesserungsarbeiten handelt. Im Weiteren sollte der Unternehmer die Fristberechnung korrekt vornehmen oder vornehmen lassen und das Gesuch dem zuständigen Gericht nicht erst am letzten Tag, sondern mit einem angemessenen Vorlauf einreichen. Verpasst der Unternehmer die Frist, so ist sein Pfandrechtsanspruch zur Sicherung seiner Werklohnforderung definitiv verwirkt. Die Forderung selber besteht dann zwar noch. Das in der Praxis wichtige Druckmittel des Pfandrechts auf dem Grundstück zur Durchsetzung des Werklohns ist jedoch verloren.
