

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
Juni 2025

Das Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht gemäss Art. 837 ff. ZGB stellt ein gesetzliches Sicherungsinstrument zugunsten von Unternehmern und Handwerkern dar, welche durch ihre Leistungen den Wert eines Grundstücks unmittelbar erhöhen. Es dient dem Schutz der Unternehmer und Handwerker als Gläubiger zur Durchsetzung ihrer Werklohnforderungen.



Handwerker und Unternehmer, die auf einem Grundstück Bauleistungen erbringen – etwa durch die Lieferung von Material oder durch Arbeitsleistungen –, haben für ihre offenen Forderungen ein gesetzliches Recht auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Grundpfandrecht) an diesem Grundstück (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).

Das Bauhandwerkerpfandrecht muss spätestens innert vier Monaten nach Vollen-
dung der Arbeiten zumindest provisorisch im Grundbuch eingetragen sein (Art. 839
Abs. 2 ZGB). Die Frist beginnt mit der Ausführung der letzten werkvertraglich ge-
schuldeten Hauptarbeit – dem sogenannten «letzten Hammerschlag». Nebensäch-
liche und geringfügige Arbeiten, die zum Beispiel der Nachbesserung oder Verschö-
nerung dienen, zählen nicht zu den Hauptarbeiten. Sie sind für den Fristenlauf nicht
relevant.

Die Forderungen der Handwerker und Unternehmer sind bereits ab dem Zeitpunkt eintragungsberechtigt, zu dem sie sich zur Ausführung der Arbeiten verpflichtet haben, in der Regel also ab Vertragsschluss.

Der Eintrag verschafft dem Berechtigten im Konkursfall des Schuldners eine bevorzugte Stellung. Sind die Forderungen der Handwerker und Unternehmer bis dahin nicht gedeckt, so wird der Ausfall aus der Verwertung der Baute beglichen.

Doppelzahlung

Wird ein Bauvorhaben durch einen General- oder Totalunternehmer realisiert, steht das Pfandrecht nicht nur diesem als direktem Vertragspartner des Bauherrn zu, sondern auch sämtlichen Subunternehmern, die am Bau beteiligt sind – selbst dann, wenn der Bauherr seiner Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Generalunternehmer vollständig nachgekommen ist.

Als Pfandbelasteter gilt stets der Eigentümer des Grundstücks, auch wenn der Werkvertrag mit einer Drittperson (z. B. dem Generalunternehmer oder einem Mieter – Letzterer nur mit Zustimmung des Eigentümers) abgeschlossen wurde. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass der Eigentümer unter Umständen doppelt leisten muss: einmal dem Generalunternehmer und ein weiteres Mal dem Handwerker oder Subunternehmer, sofern Letztere ihre Forderungen pfandrechtlich geltend machen.

Liegenschaften im öffentlichen Verwaltungsvermögen

Rechtlich anspruchsvoll gestaltet sich die Anwendung des Bauhandwerkerpfandrechts bei Grundstücken, die im öffentlich-rechtlichen Verwaltungsvermögen stehen, wie Schulhäuser, das Gemeindehaus oder vergleichbare Bauten der öffentlichen Hand. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unterliegen solche Grundstücke einer besonderen Zweckbindung zugunsten der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Mit dieser Aufgabenerfüllung wäre es nicht vereinbar, wenn Verwaltungsvermögen verwertet und dem Zweck, dem es gewidmet worden ist, dadurch entfremdet werden könnte. Liegenschaften im öffentlichen Verwaltungsvermögen sind daher unpfändbar ([BGE 103 II 227 E. 4](#)).

Daraus folgt, dass auf Verwaltungsvermögen grundsätzlich keine Pfandrechte – auch keine Bauhandwerkerpfandrechte – errichtet werden dürfen, selbst wenn die materiellen Voraussetzungen von Art. 837 ZGB erfüllt wären.

Das Gesetz bietet den Handwerkern und Unternehmern aber dennoch Sicherheit für eine solche Konstellation:

Gemäss Art. 839 Abs. 4 ZGB haftet nämlich der Eigentümer von Verwaltungsvermögen den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft. Dies setzt voraus, dass die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht wurden und dass sich die Schuldpflicht des Eigentümers (d.h. des Gemeinwesens) nicht aus vertraglichen Verpflichtungen ergibt.

Ergibt sich eine offene Forderung nämlich aus direkter vertraglicher Verpflichtung des Unternehmers mit dem Gemeinwesen, kann diese auf dem Klageweg durchgesetzt werden, ohne dass ein Pfandrecht nötig wäre. Das Ausfallrisiko ist minim, da eine Institution des öffentlichen Rechts normalerweise nicht Konkurs geht. Wurde jedoch nicht mit dem Gemeinwesen selbst, sondern mit einem General- oder Totalunternehmer ein Vertrag abgeschlossen, haftet das Gemeinwesen aufgrund der gesetzlichen Bürgschaft subsidiär für den Forderungsausfall, wenn der General- oder Totalunternehmer zahlungsunfähig ist.

Die Regelungen zur subsidiären Haftung des Gemeinwesens schaffen somit einen ausgewogenen Interessenausgleich: Einerseits bleibt die besondere Zweckbindung des Verwaltungsvermögens gewahrt, andererseits wird den berechtigten Interessen der Handwerker und Unternehmer durch eine gesetzlich verankerte Ersatzsicherheit Rechnung getragen. Für die Praxis bedeutet dies, dass Bauunternehmer und Subunternehmer bei öffentlichen Bauvorhaben sorgfältig prüfen müssen, ob das betroffene Grundstück dem Verwaltungs- oder dem Finanzvermögen (z.B. eine Mietwohnung im Eigentum der öffentlichen Hand) zuzuordnen ist – denn davon hängt ab, ob ein Bauhandwerkerpfandrecht zur Verfügung steht oder ob auf die subsidiäre Bürgschaft des Gemeinwesens zurückgegriffen werden muss.