



1 Privatrecht - Vollstreckung
1.1 Zivilgesetzbuch

1.1.17 **Bauhandwerkerpfandrecht (I)**

Art. 837 Ziff. 3 Das schweizerische Zivilgesetzbuch enthält in Art. 837 Ziff. 3 die weit herum einzigartige Möglichkeit für Bauhandwerker oder Unternehmer, die zu Bauten auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, auf eben diesem Grundstück ein Grundpfand eintragen zu lassen. Dabei kann das Pfandrecht von dem Zeitpunkt an, da sich der Handwerker zur Arbeitsleistung verpflichtet hat, ins Grundbuch eingetragen werden; die Eintragung hat bis spätestens drei Monate nach der Vollendung der Arbeit zu geschehen.

Das Handwerkerpfandrecht wurde, wie sich seither immer wieder einmal gezeigt hat, unter anderem zur Verhinderung des so genannten Bauschwindels geschaffen. Ein klassischer Fall liegt vor, wenn über einen Dritten, z.B. Generalunternehmer, gebaut wird und sich nach Vollendung des Werkes herausstellt, dass der Generalunternehmer zahlungsunfähig ist.

Das Bundesgericht dehnte im Laufe der Jahre die Geltung des Bauhandwerkerpfandrechtes auf den so genannten Mieterbau aus – wenn ein Mieter einen Bauunternehmer beauftragt, haftet bei dessen Zahlungsunfähigkeit dank des Handwerkerpfandrechts auch der Eigentümer.

Diese und einige andere Erweiterungen beschäftigen gegenwärtig die eidgenössischen Räte, wobei die Möglichkeit besteht, dass das Baugewerbe (dank intensivem Lobbying?) noch mehr als bisher geschützt und bevorzugt wird. Darauf wird später, nach Abschluss der laufenden Revision, zurückzukommen sein.

Fazit

Das Bauhandwerkerpfandrecht, eine weit herum einzige schweizerische Spezialität, hat sich bisher ausgesprochen gut bewährt. Es sollte nicht allzu sehr daran herumrevidiert werden.