

Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht: Eintragung im Grundbuch

- Das Gesetz gewährt dem Bauhandwerker für seine baupfandberechtigte Forderung einen Anspruch auf die Eintragung eines Pfandrechts ins Grundbuch. Sofern der Grundeigentümer das Bauhandwerkerpfandrecht nicht von sich aus anerkennt, stehen sich In diesem Verfahren um Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts die folgenden zwei Parteien gegenüber:
 - Der Bauhandwerker als Kläger
 - Der Grundeigentümer als Beklagter

- Der Bauhandwerker muss zur Eintragung selber tätig werden und im wesentlichen das folgende vorkehren:
 - Der Bauhandwerker muss so zeitig sein Begehren um vorläufige (superprovisorische/provisorische) Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts an das zuständige Gericht richten:
 - Das Gericht muss die Zeit haben, um über die Eintragung zu entscheiden und das entsprechende Grundbuchamt mit der Eintragung anzuweisen.
 - Erst wenn der Grundbuchverwalter das Bauhandwerkerpfandrecht innert drei Monaten seit der letzten Vollendungsarbeit im Grundbuch provisorisch/superprovisorisch eingetragen hat, gilt die Dreimonatsfrist als gewahrt!
 - Das Gesuch wird summarisch geprüft. Das Gericht stellt dabei geringe Ansprüche an die Vorbringen des Klägers und verfügt in der Regel die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch.
 - Der Beklagte wird daraufhin in der Regel zur Stellungnahme mittels Einsprache aufgefordert.
 - Äussert sich dieser nicht, so wird dem Kläger Frist zur Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch angesetzt.
 - Spricht der Beklagte jedoch ein, so findet eine mündliche Verhandlung über die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in einem verkürzten Verfahren statt. Das Prozessthema dieser Verhandlung ist dabei einzig das Begehren des Bauhandwerkers an den Richter, es sei ein Bauhandwerkerpfandrecht in bestimmter Höhe auf einem bestimmten Grundstück vorläufig einzutragen, resp. die oft bereits erfolgte vorläufige

Eintragung sei vom Richter zu bestätigen. Der Bauhandwerker muss dieses Begehren dabei lediglich glaubhaft machen:

- Weist der Richter das Begehren ab, so wird das vorläufig bereits eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch gelöscht.
 - Heisst der Richter das Begehren gut, so lässt der Richter das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig ins Grundbuch eintragen, resp. belässt der Richter die Eintragung im Grundbuch und setzt dem Kläger Frist zur Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts an.
- Inert angesetzter Frist hat der Kläger dann dem zuständigen Gericht Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen. Der Richter prüft in diesem ordentlichen Verfahren nun sämtliche Voraussetzungen und fällt sein Urteil auf:
- Abweisung der Klage, womit zugleich die Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts angeordnet wird.
 - Gutheissung der Klage, womit zugleich die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts angeordnet wird.