



# Immo-Update 2016



4 Themen in 40 Minuten

29. August 2016



# Aktuelles und Praktisches zum Bauhandwerkerpfandrecht

Raphael Butz, LL.M., Senior Associate



# Grundzüge

- **Handwerker**, welche
- **Material und Arbeit oder Arbeit alleine** liefern,
- können zur Sicherung ihrer **Forderung**
- auf dem **betroffenen Grundstück**
- ein **Pfandrecht** eintragen lassen.
- Der Anspruch ist **unverzichtbar**.
- Die Eintragung muss innert **vier Monaten** seit Arbeitsvollendung erfolgen.



# Stolperstein Verwirkungsfrist

- Pfandrecht muss vor Fristablauf **eingetragen** sein.
- Vorsicht bei der Bestimmung des Fristbeginns:
  - Geringfügige, nebensächliche Abschlussarbeiten;
  - Mit- und Stockwerkeigentum;
  - unterschiedliche Arbeitsgattungen;
  - Verzug mit Arbeitsleistungen.



# Formelle Stolpersteine

- Gerichte ordnen die vorsorglicher Eintragung grosszügig an.
- ABER:
  - Formulare und Muster sind mit Vorsicht zu geniessen.
  - Begründung unter Verweis auf Beilagen nötig.
  - Grundsätzlich keine Nachbesserung mangelhafter Gesuche.

# ● Vergleichsdruck nach vorsorglicher Eintragung

- Zeitdruck wegen kurzer Klagefrist (i.d.R. 30 Tage, **nicht** erstreckbar, Gerichtsferien finden **keine** Anwendung)
- Regelbeweismass und Beweisnotstand
- Gerichtskostenvorschüsse
- Anwaltskosten und eigener Aufwand



# Lassen Sie uns darüber sprechen!





Herzlichen  
Dank.

**Zürich**

Schützengasse 1  
Postfach 1230  
CH-8021 Zürich  
Tel +41 58 211 34 00  
Fax +41 58 211 34 10

**Basel**

Aeschenvorstadt 4  
Postfach 526  
CH-4010 Basel  
Tel +41 58 211 33 00  
Fax +41 58 211 33 10