

Subunternehmerhaftung Eckwerte und Erste Erfahrungen

Patrick Hauser, lic. iur. et dipl. NPO-Manager VMI
Leiter Rechtsdienst
Mitglied der Direktion SBV





Zur Erinnerung: Eckwerte der neuen Haftung

- ▶ **Geltungsbereich: Bauhaupt- und Baunebengewerbe** (Art. 5 Abs. 1 EntsG).
 - Im Einzelfall ist der GB unklar definiert!
- ▶ Obwohl im Entsendegesetz geregelt, gilt die Haftung auch im Falle der Weitervergabe von Arbeiten an einen **inländischen Subunternehmer**.
- ▶ **Umfang der Haftung:** Mit Inkrafttreten der Regelung wird eine **zivilrechtliche Haftung des Erstunternehmers** (Total- General- oder Hauptunternehmer) begründet. Die Haftung des Erstunternehmers erstreckt sich auf die **Nichteinhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen** bei sämtlichen ihm nachfolgenden Subunternehmern in der „Auftragskette“ (Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 EntsG):
 - **Minimale Entlöhnung inkl. Zuschläge**
 - **Arbeits- und Ruhezeiten;**
 - **Mindestdauer der Ferien;**
 - **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz;**
 - **Schutz von Schwangeren, Wöchnerinnen, Kindern und Jugendlichen;**
 - **Nichtdiskriminierung bzw. Gleichbehandlung von Frau und Mann.**

▶ Subsidiarität

- der Erstunternehmer haftet jedoch **nur und erst dann** wenn der fehlbare Subunternehmer zuvor **erfolglos belangt wurde** oder **nicht belangt werden kann** (Art. 5 Abs. 2 EntsG).

▶ Sorgfaltsnachweis (Art. 5 Abs. 3 EntsG)

- Demgemäss kann sich der Erstunternehmer von der Haftung befreien, wenn er **nachweist, dass er...**
- **bei jeder Weitervergabe der Arbeiten...**
- **die nach den Umständen gebotene Sorgfalt...**
- **in Bezug auf die Einhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen angewendet hat.**
 - Anhand von Unterlagen gemäss Art. 8b Entsendeverordnung

▶ Inkrafttreten: **15. Juli 2013**

Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers

- ▶ Die Erbringung der Sorgfaltspflicht ist für die praktische Umsetzung entscheidend!
- ▶ EntsV: Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers besteht aus drei Elementen:
 1. Darlegung der Einhaltung minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen (Art. 8b EntsV);
 2. Vertragliche Vorkehrungen (Art. 8c EntsV)
 3. Organisatorische Massnahmen (Art. 8c EntsV)

Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers

Darlegung der Einhaltung der **minimalen Lohnbedingungen**

Anhand von Selbstdeklarationen

- **A. Bei ausländischen Subunternehmen** (Art. 8b Abs. 1 lit. a EntsV): mit einer vom Subunternehmer und vom Arbeitnehmer unterzeichneten **Entsendebestätigung**. Die Vollzugsorgane des EntsG sowie das SECO bieten hier verschiedene Berechnungsschemas und Unterstützung an (siehe dazu bspw. <http://www.seco.admin.ch/themen/00385/00448/00451/>).
 - **B. Bei schweizerischen Subunternehmen** (Art. 8b Abs. 1 lit. b EntsV): mit einer **Selbstdeklaration des Subunternehmers**, dass die Minimalbedingungen erfüllt sind. Diese Deklaration muss auch von den für die Ausführung vorgesehenen Arbeitnehmern oder von der Stammebelegschaft unterzeichnet werden. Es wird erwartet, dass hierfür vom SECO Mustervorlagen (Deklarationsformulare) zur Verfügung gestellt werden.
- ▶ **Der SBV empfiehlt, die beiden oberen Dokumente (A oder B) bei jeder Weitervergabe der Arbeiten vorlegen zu lassen.**

Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers

Darlegung der Einhaltung der **minimalen Arbeitsbedingungen**

- ▶ Selbstdeklaration vorlegen lassen (Art. 8b Abs. 2 lit. a EntsV).
- ▶ Ergänzend und falls vorhanden, können seitens Subunternehmer auch **anerkannte Zertifizierungen zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz** (bspw. OHSAS 18001) zur Verfügung gestellt werden (Art. 8b Abs. 2 lit. b EntsV).

Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers

Vertragliche Vorkehrungen

► **SUBUNTERNEHMERVERTRAG SBV**





Subunternehmervertrag

Werkvertrag zwischen
Unternehmer und Subunternehmer

Objekt:

Arbeitsgattung:

Seite 1



Sorgfaltspflicht des Erstunternehmers

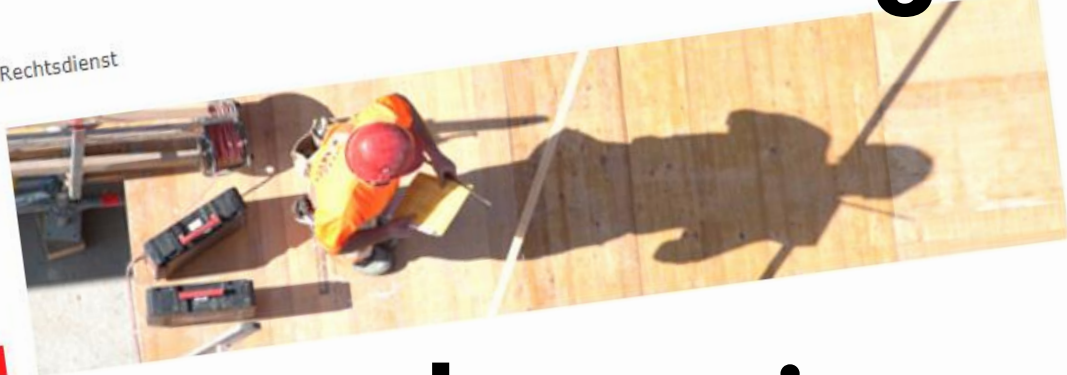
Organisatorische Vorkehrungen

- ▶ Die organisatorischen Massnahmen, die im Einzelfall konkret angezeigt sind, werden in der Entsendeverordnung nicht geregelt!
 - Zutrittskontrollen auf Grossbaustellen
 - **Regelmässige Präsenz des Erstunternehmers auf der Baustelle, vertreten durch einen Bauführer oder Polier**

Dokumente/Unterlagen unter

- Home
- Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz
- Dokumentationen, Normen, Ausschreibungen, Teuerung
- Berufsbildung
- Gesamtarbeitsverträge
- Nachhaltigkeit
- Rechtsdienst**
 - Bauhandwerkerpfandrecht
 - Merkblätter
 - Musterverträge
 - Rechtsfragen
 - Wichtige Rechtsquellen
 - Umwelt
 - Unternehmerfragen / Unternehmensführung
- Medien
- Politische Themen
- Zahlen und Fakten
- Agenda
- Wir über uns
- Service
- Links
- Newsletter

Rechtsdienst



www.baumeister.ch

Rechtsdienst SBV

Auf unserer Internetseite finden Sie Merkblätter und Entscheidungen, die wir regelmässig in der «Schweizer Bauwirtschaft» und dem «Schweizer Holzbau» publizieren.

Der Rechtsdienst bearbeitet im Weiteren verbandsrelevante Rechtsprobleme und setzt sich für Ihre rechtlichen Interessen bei Behörden und Verwaltungen ein.

Rechtsberatung
Der Rechtsdienst des SBV stellt seinen Mitgliedern unentgeltlich für eine Erstberatung zur Verfügung. Auch Mitgliedern anderer SBV-Mitgliedsunternehmen steht dieser Dienst zur Verfügung. Dieser Dienst ist für die Erstberatung aller von sämtlichen SBV-Mitgliedfirmen. Dieser Dienst ist für die Erstberatung aller relevanten Unterlagen und Angabe Ihrer SBV-Mitgliedsnummer an die folgende Adresse:

Schweizerischer Baumeisterverband
Rechtsdienst
Postfach
8042 Zürich

Per Mail: [rechtsdienst\(at\)baumeister.ch](mailto:rechtsdienst(at)baumeister.ch)
www.costruttori.ch

Öffnungszeiten Rechtsdienst SBV
Für eine telefonische Beratung erreichen Sie uns zu folgenden Zeiten unter Tel. 044 258 82 00:

Montag	14.00 – 16.30 Uhr
Dienstag	08.30 – 11.30 Uhr
Mittwoch	08.30 – 11.30 Uhr
Donnerstag	14.00 – 16.30 Uhr

oder per Mail:
[rechtsdienst\(at\)baumeister.ch](mailto:rechtsdienst(at)baumeister.ch)

Ihr Kontakt
[Der SBV-Rechtsdienst](mailto:rechtsdienst(at)baumeister.ch)

Die Schweizer Bauwirtschaft:
14-täglich interessante Beiträge

Schweizer
bauwirtschaft

«Subunternehmerhaftung»

Subunternehmerhaftung

SBV-Flash
Nr. 36/ Juli 2013

Subunternehmerhaftung

Am 14. Dezember 2012 hat das Parlament die Änderung von Art. 5 Entsendegesetz (EntsG SR 823.20, Beilage 1) im Bereich «Subunternehmerhaftung» beschlossen. Nach langem politischen «Seilziehen» hat nun der Bundesrat das Inkrafttreten der «Subunternehmerhaftung» auf den 15. Juli 2013 festgelegt. Allein im Bauhauptgewerbe werden ab Inkrafttreten der neuen Solidarhaftung gemäss Art. 5 EntsG gegen 6500 Betriebe, entweder als Erst- und/oder Subunternehmer diesen neu ausgestalteten Haftungsbestimmungen unterworfen sein. Der Schweizerische Baumeisterverband SBV vertritt als gesamtschweizerische Branchenorganisation die Unternehmungen des Hoch- und Tiefbaus sowie verwandter Zweige des Bauhauptgewebes. Nahezu alle unsere Mitgliedbetriebe treten auf dem Markt sowohl als Erst- als auch als Subunternehmer auf. Die folgende Information richtet sich demnach an alle betroffenen Betriebe (Erst- und Subunternehmer).

Neue Regelung per 15.7.2013:

Die neue Regelung stellt höhere Anforderungen an den Erst- und Subunternehmer. Sie verursacht daher mehr Aufwand als die bisherigen Vorgaben, da sich die Pflicht nicht mehr nur auf eine vertragliche Zusicherung des Subunternehmers gegenüber dem Erstunternehmer zur Einhaltung der Minimalbedingungen beschränkt. Ein Erstunternehmer, der kein Haftungsrisiko eingehen will, muss sich zukünftig bei der Weitervergabe von Arbeiten von seinen Subunternehmern die Einhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen anhand von Unterlagen glaubhaft darlegen lassen.



Eckwerte der neuen Haftung nach Art. 5 Entsendegesetz

- Die Haftung gilt ausschliesslich für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe (Art. 5 Abs. 1 EntsG).
- Obwohl im Entsendegesetz geregelt, gilt die Haftung auch im Falle der Weitervergabe von Arbeiten an einen inländischen Subunternehmer.
- Mit Inkrafttreten der Regelung wird eine zivilrechtliche Haftung des Erstunternehmers (Total-, General- oder Hauptunternehmer) begründet. Die Haftung des Erstunternehmers erstreckt sich auf die Nichteinhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen bei sämtlichen ihm nachfolgenden Subunternehmern in der «Auftragskette» (Art. 5 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 EntsG).
- Klageberechtigt ist jeder Arbeitnehmer eines Subunternehmers, der die Nichteinhaltung von minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen geltend macht. Die Klage gemäss Art. 5 EntsG ist letztlich gegen den Erstunternehmer gerichtet.
- Der Erstunternehmer haftet jedoch nur und erst dann, wenn der fehlbare Subunternehmer zuvor erfolglos belangt wurde oder nicht belangt werden kann (Art. 5 Abs. 2 EntsG).
- Zudem steht dem Erstunternehmer eine Art «Sorgfaltsbeweis» zu. Demgemäss kann sich der Erstunternehmer von der Haftung befreien, wenn er nachweist, dass er bei jeder Weitervergabe der Arbeiten die nach den Umständen gebotene Sorgfalt in Bezug auf die Einhaltung der Lohn- und Arbeitsbedingungen angewendet hat (Art. 5 Abs. 3 EntsG).



Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societat Svizra dals Impresaris-Costruttori

**SBV
SSE
SSIC**

Art.-Nr. 600011

www.baumeister.ch / www.costruttori.ch

**SBV
SSE
SSIC** Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societat Svizra dals Impresaris-Costruttori

Erste Erfahrungen und weiteres Vorgehen

- ▶ **SBV** (P. Hauser) hat mittlerweile rund 1600 Bauleute geschult
 - Gegen 20 Workshops à 2 h
 - Homepage SBV ist stets up to date!
- ▶ **Umsetzung** in den meisten Firmen erfolgt oder angelaufen!
 - Subunternehmer füllen Formulare aus / Arbeitnehmer unterzeichnen
 - Erstunternehmer verlangen diese vor Auftragsbeginn
- ▶ **Schwierigkeit 1:** Unterzeichnung bei Firmen ab 100 Mitarbeiter!
 - Information und Unterzeichnung mit Lohnlauf
 - Abendveranstaltung mit Unterschriftenlauf
 - Vereinzelt in Einzelgesprächen
- ▶ **Schwierigkeit 2:** Erstunternehmer verlangen teilweise zusätzliche Dokumente (nicht in Verordnung vorgesehen)
 - Solche Praktiken sind klar abzulehnen!
- ▶ **Wirkung:** erwartungsgemäss noch keine Rechtsfälle!
 - Jedoch hat Unia bereits zum zweiten Mal damit **medial Stimmung** gemacht und das Ziel erreicht (ausserhalb des Rechtsweges)
 - Fall Andermatt/Sawiri; Fall SBB (Bahnhof Löwenstrasse); Fall Zara usw.

Das (neue) Bauhandwerkerpfandrecht



Bauen ist faszinierend!



Was ist passiert?

- ▶ **Bauunternehmer «Hugentobler»** erstellt für den **Bauherrn «Müller»** ein EFH (Baumeisterarbeiten, BMA)
- ▶ Laut Werkvertrag wird eine Gesamtsumme für die BMA von CHF 1.2 Mio. vereinbart (Werklohn), zahlbar in Teilzahlungen gemäss vereinbartem Zahlungsplan i.S.v. Art. 144 Abs. 4 SIA-118.
- ▶ «Hugentobler» beginnt zu bauen und nach Fertigstellung der BMA hat Bauherr «Müller» seine letzte Teilzahlung gemäss Zahlungsplan nicht geleistet.
 - Teilzahlung: Fälligkeit nach Fertigstellung der BMA



Was kann «Hugentobler» nun unternehmen?

Was kann «Hugentobler» nun unternehmen?



Was kann «Hugentobler» nun unternehmen?



▶ Baustopp?

- Keine Zahlung für geleistete «Arbeit» erhalten!
- Baustopp ist grundsätzlich gestützt auf Art. 82 OR möglich!
 - «Hugentobler»: Einrede des nicht erfüllten Vertrages
 - Auch wenn SIA-118 anwendbar ist, vgl. Art. 37 Abs. 1, wonach bloss der «vertragswidrige» Unterbruch untersagt ist.
- Jedoch hier sinnlos, weil das Werk (BMA) bereits erstellt ist.

▶ Gespräch suchen!

- «Müller» gibt zu erkennen, dass er «keine Lust habe», das Geld für die letzte Teilzahlung von CHF 500'000 zu entrichten!

Was kann «Hugentobler» nun unternehmen?

► **Betreibung?**

- «Müller» erhebt umgehend Rechtsvorschlag
- «Hugentobler» muss im Rahmen des Rechtsöffnungsverfahrens den Rechtsvorschlag beseitigen.
- Reicht der abgeschlossene Werkvertrag als Schuldanerkennung? (Art. 82 SchKG)
 - Muss dann gerichtlich im Einzelfall im summarischen Verfahren festgestellt werden; reicht leider oft nicht aus!

► **Bauhandwerkerpfandrecht?**

- Wann Eintrag möglich?
 - Der früheste Zeitpunkt, ab welchem ein Eintrag grundsätzlich möglich ist, ist der Abschluss des Werkvertrages!

1. Was ist das Bauhandwerkerpfandrecht?

Gesetzliche Grundlage: Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3, 837 Abs. 2 und 839 - 841 ZGB

- ▶ Besondere Art einer Grundpfandverschreibung:
 - **Gesetzlicher Anspruch des Bauhandwerkers «Hugentobler» auf Errichtung eines Pfandrechtes auf dem bebauten Grundstück.**
 - Richtet sich somit gegen den jeweiligen Eigentümer des bebauten Grundstückes.
 - Idealfall: Bauherr Müller ist identisch mit Grundstückseigentümer
- ▶ Dient der Sicherung des Werklohnes!

2. Weshalb sollte Baumeister «Hugentobler» die Eintragung eines solchen beantragen?

▶ Mehrwert geschaffen:

Baumeister «Hugentobler», hat Material auf dem Grundstück verbaut und zu dessen Mehrwert beigetragen.

▶ Eigentumsübergang:

Leistungen von Hugentobler werden durch Einbau bzw. feste Verbindung mit dem Grundstück **sofort Bestandteil des bebauten Grundstückes** und gehen in das **Eigentum des Grundstückseigentümers** «Müller» über.

▶ Schutz für Baumeister:

Bauhandwerkerpfandrecht bietet bis zum vollen Erhalt des Werklohnes einen grundpfandrechtlichen Schutz für «Hugentobler»,

▶ Wichtigster Grund in Praxis:

- Druck gegenüber «Müller» aufbauen!
- Bestimmungen über BHWPR wollen v.a. präventiv wirken!
- Grundstückseigentümer wollen Eintrag vermeiden!

3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.1. Vorliegen eines Werkvertrages im Sinne von Art. 363 ff. OR

- ▶ Ausgangspunkt:
 - Werkvertrag oder auch ein Werklieferungsvertrag (Art. 365 Abs. 1 OR).
- ▶ Häufig schliessen Bauhandwerker nicht direkt mit dem Grundeigentümer/Bauherrn selbst einen Werkvertrag ab, sondern mit einem Generalunternehmer.
 - Auch solche Bauhandwerker (sog. Subunternehmer) haben einen Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück des jeweiligen Grundeigentümers.

3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.2. Geschützter Bereich gemäss neuem Gesetzestext (seit 1.1.2012)

Art. 837¹

II. Des Bundes- privatrechts

1. Fälle

¹ Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

² Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

³ Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.2. Geschützter Bereich

- ▶ Durch das Bauhandwerkerpfandrecht geschützt sind Handwerker oder Unternehmer, ...
 - die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken...
 - zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung **oder dergleichen...**
 - Material und Arbeit oder...
 - Arbeit allein...
 - geliefert haben,...

- ▶ **Achtung:**
 - Nicht mehr explizit verlangt wird, dass die Arbeit mit dem Grundstück körperlich verbunden wird und auch nicht zu einer solchen Verbindung bestimmt ist.
 - Reine Materiallieferung (Lieferung von standardisierter Handelsware) ist nicht pfandberechtigt!
 - Auch nach neuem Recht nicht pfandgeschützt sind die Leistungen von Ingenieuren oder Architekten
 - Baupfandberechtigt ist die objektspezifische physische Bauleistung (BGE 126 III 509)

3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.2. Geschützter Bereich (nach Gerichtspraxis)

- ▶ Leistungen die zum Eintrag berechtigen, sind z.B.:
 - Abbrucharbeiten
 - Neubauarbeiten (Hoch-, Tief- und Untertagbau, Spezialtiefbau usw.)
 - Betonbohren- und Schneiden
 - Erneuerungsarbeiten (Renovationen)
 - Baugerüste erstellen, anpassen, umstellen, demontieren
 - Bauaushub
 - Baugrubensicherung
 - Spriessung von Schächten und Gräben
 - Herstellung und Lieferung von objektspezifischem Material
 - bspw. überdimensionierte Fenster, Türen und dergleichen;
 - massgefertigte Betonschächte;
 - Transportbeton;
 - bearbeiteter, konfektionierter Armierungsstahl
 - Bauaustrocknung (nicht aber die ausschliessliche Baureinigung)

- ▶ Neue Regelung des Bauhandwerkerpfandrechts seit 1. Januar 2012:
 - Gegenwärtig jedoch nicht zu 100% klar, welche Leistungen genau unter die Neuregelung fallen.
 - Bsp: Auf- und Abbau eines Baukrans!?

- ▶ **Tipp: Im Zweifel ist Fachperson zu kontaktieren und u.U. ist die Eintragung zu versuchen.**



3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.3. Einhaltung der gesetzlichen Fristen

- ▶ Eintragung innerhalb Frist:
 - **Fristbeginn:** mit Abschluss des Werkvertrages
 - **Fristende:** vier Monate nach Vollendung der Arbeiten oder allenfalls nach einer vorzeitigen Vertragsauflösung.

- ▶ Nur sogenannte Vollendungsarbeiten sind relevant (primäre Erfüllung des Werkvertrages):
 - Nicht relevant: reine Verbesserungs- /Garantiarbeiten
 - Nicht relevant: nebensächliche Arbeiten

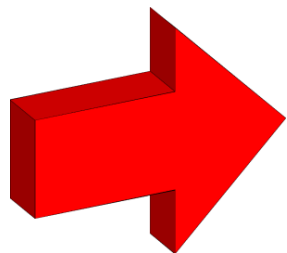
- ▶ **Achtung:**
Die effektive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss innert der viermonatigen Frist im Grundbuch erfolgen.

Die blossе Stellung des Begehrens innert Frist bei Gericht genügt nicht!

3. Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruchs auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts?

3.4. Anerkennung oder gerichtliche Zusprechung der Forderung

- ▶ Die Werklohnforderung muss vom Grundeigentümer:
 - anerkannt
oder...
 - gerichtlich festgestellt sein.



i.d.R. Gerichtsverfahren notwendig!

«vorläufige Eintragung» ins Grundbuch verlangen!

Formular „**BEGEHREN um Bestellung eines Bauhandwerkerpfandrechtes**“ auf www.baumeister.ch



BEGEHREN

um Bestellung eines Bauhandwerkerpfandrechtes
gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 961 ZGB

➔ Einzureichen ist das Gesuch am erstinstanzlichen **Gericht am Ort, wo das entsprechende Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist.**

1. Handwerker oder Unternehmer

Folgende Angaben sind erforderlich:*

2. Besteller

Folgende Angaben sind erforderlich:*

2.1. Datum des Auftrages: _____

2.2. Datum der Fertigstellung der Arbeit: _____

2.3. Art der letzten Arbeiten: _____

3. Genauer Forderungsbetrag:

Verzugszins:

_____ CHF _____ % seit _____ (dd/mm/jj)

4. Eigentümer des Grundstückes

Folgende Angaben sind erforderlich:*

* Angaben bei

- natürlichen Personen: Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Geschlecht, Wohnort, Heimatort oder Staatsangehörigkeit (eine Kopie des Passes oder Identitätskarte ist beizulegen).
- juristischen Personen: Firma oder Name, Sitz, die Rechtsform sowie die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) oder die im Handelsregister eingetragene Firmennummer.

5. Genaue Bezeichnung des Grundstückes

Angabe der Strassen- und Kataster-Nummer sowie des Grundbuchblattes bzw. Grundregisterblattes

6. Allfällige Baurechte oder Miteigentumsanteile

Ist das in Ziff. 4 bezeichnete Grundstück mit Baurechten oder Miteigentumsanteilen (Stockwerkeigentum) belastet? Wenn ja mit welchen:

7. Name und Adresse des Grundbuchamtes

8. Vorläufige Eintragung im Grundbuch (Art. 961 ZGB)

Zutreffendes bitte ankreuzen:

- Das Grundbuch soll zur Wahrung der Viermonatsfrist sofort angewiesen werden, das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen.
- Es wird keine vorläufige Eintragung angebeht.

Ort und Datum:

Unterschrift:

Wichtig:

- Die Beweismittel (Werkvertrag inkl. Korrespondenz; die letzten Arbeitsrapporte, eine genaue Abrechnung, Grundbuchauszug des betreffenden Grundstückes usw.) sind mit dem vorliegenden Begehren einzureichen.
- Sollte dies nicht möglich sein, sind die Beweismittel genau zu bezeichnen.
- Die Beilagen sind zu nummerieren und in einem separaten Verzeichnis (im Doppel) aufzuführen.

Allfällige Ergänzungen zu den einzelnen Ziffern des Begehrens (Hinweise auf Besonderheiten des Einzelfalles) können zusammen mit diesem Begehren eingereicht werden. Sie sind zu unterzeichnen.

Merkwürdiges!!

- ▶ Bauhandwerkerpfandrecht **ist nicht die einzige Absicherung** der Werklohnforderung!
 - Immer auch andere Optionen parallel prüfen und einleiten!
- ▶ Bauhandwerkerpfandrecht als **Druckmittel!**
 - Niemand hat gern ein Pfandrecht-belastetes Grundstück!
 - Minderung des Verkehrswertes!
- ▶ Bauhandwerkerpfandrecht **innert Frist eintragen (4 Mt)!**
 - Tipp: Eintragungsverfahren kann auch während laufenden Bauarbeiten eingeleitet werden!
- ▶ **Nicht alle Leistungen** sind zur Eintragung berechtigt!
 - Bspw: Baureinigung, Planerleistungen, Abbau eines Standardkranes

«BAUEN IST FASZINIEREND»



«Recht» auch...

beides braucht Voraussicht!







Und was hat unser «Hugentobler» abgeliefert?



The End