

BEISPIEL — VOLLSTÄNDIGE FALLBEARBEITUNG

Bauhandwerkerpfandrecht: 31 Tage statt 111

Unser Auftraggeber: der ausführende Handwerksbetrieb · Bestelltes Werk:

Bauhandwerkerpfandrecht: Gesuchs- und Unterlagenvorbereitung

Alle Namen, Adressen und Beträge sind vollständig verändert.

Die hier gezeigten Fälle sind Musterfälle; jede Person, jede Firma, jede Adresse und jeder Betrag darin sind vollständig verändert.

WAS AUF DEM SPIEL STAND

CHF 147'350 am Grundstück gesichert

Der volle Werklohn — statt einer ungesicherten Forderung gegen einen Totalunternehmer mit Zahlungsstockung.

INHALT DIESES DOSSIERS

1. **Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts**
58 Absätze
2. **Ihr nächster Schritt**
30 Absätze
3. **Häufige Anschlussfragen**
16 Absätze
4. **Memo für Ihre Rechtsvertretung**
14 Absätze

Sie sehen die Werke im Wortlaut — so, wie sie ein Kunde erhält. Nicht abgebildet ist einzig das interne Begleitmemo, in dem wir unsere eigene Bearbeitung prüfen.

Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Bezirksgericht Baden

Gerichtspräsidium

Gerichtsgebäude

5400 Baden

Baden, 14. August 2026

Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts in Sachen

Zurflüh Haustechnik AG

Bruggerstrasse 112

5400 Baden

vertreten durch ihren Verwaltungsrat Marcel Zurflüh

Gesuchstellerin

gegen

Rietwiesen Immobilien AG

Seestrasse 8

8002 Zürich

Gesuchsgegnerin

Rechtsbegehren

1. Es sei im Grundbuch Neuenhof auf dem Grundstück Nr. 2417 zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsomme von CHF 147'350.00 vorläufig einzutragen.
2. Die vorläufige Eintragung sei superprovisorisch und ohne vorgängige Anhörung der Gesuchsgegnerin anzuordnen; das Grundbuchamt Baden sei unverzüglich anzuweisen.
3. Der Gesuchstellerin sei nach Art. 961 Abs. 3 ZGB Frist zur Klage auf definitive Eintragung anzusetzen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

I. Formelles

1. Zuständigkeit. Das angerufene Gericht ist als Gericht am Ort der gelegenen Sache örtlich zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO). Das Begehren um vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts wird im summarischen Verfahren beurteilt (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO).

2. Aktivlegitimation. Die Gesuchstellerin hat als Unternehmerin Material und Arbeit zu Bauten auf dem Grundstück Nr. 2417 geliefert. Sie ist damit nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB berechtigt. Dass ihr Werkvertrag nicht mit der Grundeigentümerin, sondern mit der Hegnauer Bau + Totalunternehmung AG, Industriestrasse 41, 5432 Neuenhof als Totalunternehmerin geschlossen wurde, steht dem nicht entgegen; das Gesetz knüpft an die Leistung am Grundstück an, nicht an die Vertragspartnerschaft.

3. Passivlegitimation. Die Gesuchsgegnerin ist gemäss Grundbuchauszug Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 2417 (Beweis: Beilage 3).

4. Frist. Die Arbeiten der Gesuchstellerin wurden am 14. Mai 2026 vollendet (Beweis: Beilage 2). Die viermonatige Frist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB läuft damit bis zum 14. September 2026. Das Gesuch ist rechtzeitig.

II. Sachverhalt

5. Die Gesuchstellerin betreibt in Baden ein Unternehmen für Sanitär- und Heizungstechnik. Mit Werkvertrag Nr. 2026-014 vom 12. Januar 2026 übernahm sie die gesamten Sanitär- und Heizungsinstallationen für die Überbauung «Rietwiesen Süd», Rietwiesenstrasse 14/16/18, 5432 Neuenhof, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit 31 Wohnungen. Bestellerin war die Hegnauer Bau + Totalunternehmung AG, Industriestrasse 41, 5432 Neuenhof als Totalunternehmerin. Der Werklohn wurde pauschal auf CHF 486'000.00 exkl. MWST festgesetzt.

Beweis: Beilage 1

6. Die Gesuchstellerin führte die Arbeiten von Anfang Februar bis Mitte Mai 2026 aus: Grundleitungen, Steigzonen und Verteiler, die Installationen in 31 Küchen und 46 Nasszellen, zwei Wärmepumpen mit Erdsonden sowie die gesamte Bodenheizung.

7. Am 14. Mai 2026 wurden die Heizungsanlagen in Betrieb genommen. Die Bauleitung der Bestellerin und die Gesuchstellerin unterzeichneten gleichentags das Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokoll. Darin wird festgehalten, dass die vertraglich geschuldeten Arbeiten vollständig ausgeführt sind. Mit diesem Datum waren die Arbeiten der Gesuchstellerin vollendet.

Beweis: Beilage 2

8. Am 22. Juli 2026 ersetzte ein Monteur der Gesuchstellerin im Untergeschoss von Haus B zwei undichte Absperrventile. Der Aufwand betrug 2.5 Stunden bei einem Materialwert von CHF 178.40; die Arbeit wurde als Garantieleistung nicht verrechnet. Es handelt sich um eine geringfügige Nachbesserung an bereits erstelltem Werk, nicht um eine zusätzlich bestellte Leistung.

Beweis: Beilage 5

9. Die Bestellerin leistete Akontozahlungen von insgesamt CHF 338'650.00. Mit Schlussrechnung Nr. 2026-0447 vom 3. August 2026 stellte die Gesuchstellerin den Restbetrag von CHF 147'350.00 in Rechnung, zahlbar bis zum 2. September 2026.

Beweis: Beilage 4

10. Auf die Mahnung vom 10. August 2026 und auf zwei telefonische Anfragen reagierte die Bestellerin nicht. Der Gesuchstellerin ist aus dem Baugewerbe zur Kenntnis gelangt, dass die Bestellerin auch auf anderen Baustellen im Rückstand sein soll.

Beweis: Beilage 6

11. Gemäss Grundbuchauszug vom 6. August 2026 ist die Gesuchsgegnerin Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 2417. Ein Bauhandwerkerpfandrecht ist bisher nicht vorgemerkt.

Beweis: Beilage 3

III. Rechtliches

12. Nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht der Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts für Handwerker und Unternehmer, die zu Bauten auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben. Der Anspruch richtet sich gegen das Grundstück und damit gegen dessen Eigentümerschaft, und zwar unabhängig davon, ob der Werkvertrag mit dieser oder mit einem General- oder Totalunternehmer geschlossen wurde. Die Gesuchstellerin hat unbestrittenermassen auf dem Grundstück Nr. 2417 gearbeitet.

13. Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB muss die Eintragung spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit erfolgen. Massgebend ist die tatsächliche Vollendung, nicht die Rechnungstellung. Vollendet waren die Arbeiten der Gesuchstellerin am 14. Mai 2026 (Rz 7). Die Frist läuft bis zum 14. September 2026.

14. Die Nachbesserung vom 22. Juli 2026 (Rz 8) lässt die Frist nicht neu beginnen. Geringfügige Nachbesserungs- und Garantiarbeiten an bereits erstelltem Werk sind keine Vollendung im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB. Die Gesuchstellerin legt diesen Umstand offen, um dem Gericht die Fristberechnung vollständig zu unterbreiten.

15. Der Eintragung steht nicht entgegen, dass die Werklohnforderung erst am 2. September 2026 fällig wird. Die Frist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB knüpft an die Vollendung der Arbeit an und läuft unabhängig von der Fälligkeit; ein Zuwarten bis zum Eintritt der Fälligkeit würde den Anspruch gefährden.

16. Für die vorläufige Eintragung genügt, dass der Anspruch glaubhaft gemacht wird. Sie ist anzuordnen, wenn der geltend gemachte Pfandanspruch nicht als eindeutig unbegründet erscheint. Die Gesuchstellerin belegt Vertrag, Ausführung, Abnahme, Forderungshöhe und Eigentumsverhältnisse mit Urkunden.

17. Die Dringlichkeit ist ausgewiesen: Bis zum Ablauf der Verwirkungsfrist verbleiben weniger als fünf Wochen, und die Eintragung muss innert Frist vollzogen sein. Eine vorgängige Anhörung der Gesuchsgegnerin würde diese Zeit aufzehren. Die superprovisorische Anordnung nach Art. 265 ZPO ist deshalb geboten; das rechtliche Gehör kann im anschliessenden Verfahren gewährt werden.

Beilagenverzeichnis

1. Werkvertrag Nr. 2026-014 vom 12. Januar 2026
2. Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokoll vom 14. Mai 2026
3. Grundbuchauszug Parzelle Nr. 2417, Gemeinde Neuenhof, vom 6. August 2026
4. Schlussrechnung Nr. 2026-0447 vom 3. August 2026
5. Servicerapport Nr. R-2026-0731 vom 22. Juli 2026
6. Mahnung vom 10. August 2026

Ein Doppel dieser Eingabe samt Beilagen liegt für die Gesuchsgegnerin bei.

Zurflüh Haustechnik AG

Marcel Zurflüh, Verwaltungsrat

Ihr nächster Schritt

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Ihr nächster Schritt — Bauhandwerkerpfandrecht (Auftrag LW-BSP-2026-B01)

1. Was Sie erhalten haben

- Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts — unterschriftsreif für das Bezirksgericht Baden.
- Dieses Hinweisblatt — was Sie damit tun und in welcher Reihenfolge.
- FAQ — die häufigsten Anschlussfragen.
- Memo für Ihre Rechtsvertretung — zur Weitergabe, falls Sie eine beiziehen.

2. Das Wichtigste zuerst: Ihre Frist läuft seit dem 14. Mai

Sie haben im Formular den 3. August 2026 als Vollendungsdatum angegeben — das ist das Datum Ihrer Schlussrechnung. Massgebend ist aber die Vollendung der Arbeiten, und die ist im Abnahmeprotokoll auf den 14. Mai 2026 festgehalten.

Damit endet Ihre Frist am Montag, 14. September 2026, und nicht anfangs Dezember. Sie haben ab heute 31 Tage, nicht 111.

Die Nachbesserung vom 22. Juli — die beiden Absperrventile — setzt die Frist nicht neu in Gang. Kleine Garantiarbeiten an bereits erstelltem Werk gelten nicht als Vollendung. Wir haben diesen Punkt im Gesuch offengelegt, statt ihn zu verschweigen: Das Gericht findet den Servicerapport ohnehin in den Akten, und eine Fristberechnung, die etwas auslässt, verliert an Glaubwürdigkeit.

Diese Frist ist eine Verwirkungsfrist. Sie kann nicht erstreckt und nicht wiederhergestellt werden. Und sie ist erst gewahrt, wenn die Eintragung im Grundbuch vollzogen ist — nicht schon, wenn das Gesuch eingereicht ist. Rechnen Sie mit Bearbeitungszeit beim Gericht und beim Grundbuchamt.

3. Die Reihenfolge — und warum wir Ihrem Plan widersprechen

Sie wollten zuerst betreiben, damit Druck entsteht. Das ist nachvollziehbar, kostet Sie hier aber die Sicherheit: Eine Betreibung gegen die Hegnauer AG wahrt die Pfandrechtsfrist nicht. Sie richtet sich gegen Ihre Vertragspartnerin — das Pfandrecht dagegen gegen das Grundstück, und das gehört einer Dritten.

Laut Grundbuchauszug ist die Rietwiesen Immobilien AG in Zürich Eigentümerin der Parzelle 2417. Sie hatten mit ihr nie zu tun; sie ist trotzdem die richtige Gegnerin für dieses Gesuch. Das ist kein Fehler in Ihren Unterlagen, sondern die gesetzliche Konstruktion: Wer auf einem Grundstück baut, bekommt sein Pfandrecht an diesem Grundstück, auch wenn er mit einem Totalunternehmer kontrahiert hat.

So gehen Sie vor:

1. Gesuch prüfen, unterschreiben, in dreifacher Ausfertigung samt Beilagen einreichen — je ein Doppel für das Gericht und für die Gegenpartei.

2. Einreichen Sie es diese Woche, spätestens bis Freitag, 21. August 2026. Jeder Tag früher ist ein Tag mehr Sicherheitsmarge.

3. Erst danach die Forderung gegen die Hegnauer AG weiterverfolgen — Betreibung, Klage oder Vergleich. Die Fälligkeit tritt ohnehin erst am 2. September 2026 ein.

4. Bewahren Sie die Eingangsbestätigung des Gerichts auf.

4. Was danach passieren kann

Das Gericht kann die Eintragung superprovisorisch anordnen, also sofort und ohne die Gegenseite anzuhören. Danach wird die Gesuchsgegnerin angehört und der Entscheid bestätigt oder aufgehoben.

Das Gericht kann von Ihnen eine Sicherheitsleistung verlangen (Art. 264 ZPO), weil die Eintragung die Eigentümerin belastet. Die Höhe lässt sich nicht voraussagen. Halten Sie Liquidität bereit.

Wird die vorläufige Eintragung bewilligt, setzt Ihnen das Gericht Frist, um die definitive Eintragung einzuklagen. Diese zweite Frist ist der eigentliche Prozess und nicht Gegenstand dieses Auftrags.

Möglich ist auch, dass die Eigentümerin oder die Hegnauer AG zahlt oder Sicherheit leistet, um die Eintragung abzuwenden. Das ist der häufigste Ausgang solcher Gesuche.

5. Was offen bleibt

- Ob Ihr Werkvertrag die SIA-Norm 118 einbezieht, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Sie kann Abnahme- und Rügefragen beeinflussen, ändert an der Pfandrechtsfrist aber nichts.
- Auf der Parzelle lastet bereits ein Schuldbrief über CHF 6'400'000 im ersten Rang. Welchen Rang Ihr Pfandrecht im Verwertungsfall einnimmt, ist eine Frage des Einzelfalls und hier nicht geprüft.
- Ob die Hegnauer AG zahlungsunfähig ist, wissen wir nicht; wir stützen uns insoweit allein auf Ihre Angaben.
- Wir geben keine Prognose über den Ausgang ab und versprechen kein Ergebnis.

Häufige Anschlussfragen

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Häufige Anschlussfragen (Auftrag LW-BSP-2026-B01)

Warum richtet sich das Gesuch gegen eine Firma, mit der wir nie zu tun hatten?

Weil das Bauhandwerkerpfandrecht am Grundstück haftet, nicht an Ihrer Vertragspartnerin. Eigentümerin der Parzelle ist die Rietwiesen Immobilien AG. Ihr Werkvertrag mit der Totalunternehmerin bleibt davon unberührt — die Werklohnforderung machen Sie weiterhin gegen diese geltend.

Können wir nicht einfach zuerst betreiben und das Pfandrecht später anmelden?

Nein. Die Betreibung wahrt die Frist nicht, und die Frist ist am 14. September 2026 endgültig abgelaufen. Danach gibt es keine Sicherheit mehr — die Forderung bleibt bestehen, steht aber im Konkursfall in der Reihe aller anderen.

Die Rechnung ist doch erst am 2. September fällig. Ist das Gesuch nicht verfrüht?

Nein. Die Frist für das Pfandrecht läuft ab Vollendung der Arbeiten, unabhängig davon, wann die Forderung fällig wird. Wer bis zur Fälligkeit zuwartet, verliert in Ihrem Fall zwei Drittel der verbleibenden Zeit.

Was kostet uns das Verfahren?

Gerichtskosten fallen an und richten sich nach der Pfandsumme. Dazu kann eine Sicherheitsleistung kommen. Beides setzt das Gericht fest; wir können es nicht beziffern.

Was, wenn die Eigentümerin sagt, sie habe die Hegnauer AG längst bezahlt?

Das befreit sie nicht ohne Weiteres. Wer auf seinem Grundstück bauen lässt, trägt das Risiko, dass Handwerker vom Unternehmer nicht bezahlt werden, wenn er sich nicht abgesichert hat. Ob und wie weit das hier greift, entscheidet das Gericht.

Brauchen wir dafür eine Anwältin oder einen Anwalt?

Vertretungszwang besteht nicht. Sie können die Eingabe selbst einreichen. Wird das Gesuch bestritten oder geht es in die Klage auf definitive Eintragung, empfehlen wir anwaltliche Vertretung — dafür liegt das Memo für Ihre Rechtsvertretung bei.

Ich habe eine Rückfrage zum Werk.

Rückfragen zum gelieferten Werk beantworten wir über Ihre Auftragsseite. Ändert oder ergänzt sich der Sachverhalt, ist das ein neuer Auftrag (max. 50% Rabatt).

Memo für Ihre Rechtsvertretung

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Memo für Ihre Rechtsvertretung (Auftrag LW-BSP-2026-B01)

Ausgangslage

Sanitär- und Heizungsunternehmerin, Werkvertrag vom 12.01.2026 mit einer Totalunternehmerin über pauschal CHF 486'000 exkl. MWST für drei Mehrfamilienhäuser in Neuenhof AG. Akontozahlungen CHF 338'650, offen CHF 147'350, Fälligkeit 02.09.2026. Grundeigentümerin ist eine Dritte (Rietwiesen Immobilien AG, Zürich).

Rechtliche Einordnung

Anspruch nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB; Vertragspartnerschaft mit der Totalunternehmerin unschädlich. Vorläufige Eintragung im summarischen Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO), örtliche Zuständigkeit Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO, superprovisorisch beantragt (Art. 265 ZPO), Prosequierungsfrist Art. 961 Abs. 3 ZGB.

Fristen

Vollendung der Arbeiten 14.05.2026 gemäss Abnahmeprotokoll. Verwirkungsfrist Art. 839 Abs. 2 ZGB bis 14.09.2026. Die Nachbesserung vom 22.07.2026 (2.5 Std., Material CHF 178.40, Garantie) ist nach hiesiger Einschätzung keine Vollendung und im Gesuch offengelegt. Vollzug der Eintragung muss innert Frist erfolgen.

Beweislage

Urkundlich belegt sind Vertrag, Vollendung, Forderungshöhe und Eigentum. Nicht belegt ist die behauptete Zahlungsstockung der Totalunternehmerin; sie beruht auf einer Auskunft aus dem Gewerbe und ist im Gesuch nur als Motiv, nicht als Tatsachenbehauptung verwendet.

Offene Punkte für die Vertretung

Einbezug der SIA-Norm 118 ist ungeklärt. Rangfrage gegenüber dem Schuldbrief im 1. Rang (CHF 6'400'000) nicht geprüft; Art. 841 ZGB kann greifen. Höhe einer allfälligen Sicherheitsleistung offen. Die Klage auf definitive Eintragung und die Durchsetzung der Werklohnforderung gegen die Totalunternehmerin sind nicht Gegenstand dieses Auftrags.

Hinweis

Dieses Memo ist eine Arbeitsgrundlage, keine Rechtsberatung und keine Prozessprognose. Die rechtliche Verantwortung für Eingabe und Verfahren liegt bei der Mandatsträgerin oder dem Mandatsträger.