

Das Bauhandwerkerpfandrecht als Risiko für den Grundeigentümer

Das Bauhandwerkerpfandrecht gewährt den Handwerkern und Unternehmern einen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts für unbezahlte Werklohnforderungen am bebauten Grundstück. Da den Handwerkern der Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts von Gesetzes wegen zusteht, unabhängig davon wer ihnen den Auftrag für die Arbeiten erteilt, birgt es für den Grundeigentümer Gefahren. Worin diese Gefahren bestehen und wie man sich dagegen schützen kann, wird nachfolgend aufgezeigt.



Corinne Burkard

Rechtsanwältin,
Fricker Rechtsanwälte,
Wohlen

Gegenstand des Bauhandwerkerpfandrechts

Sinn und Zweck des Bauhandwerkerpfandrechts ist der Schutz des Bauhandwerkers. Verbauen die Handwerker ihr Material auf dem Grundstück des Eigentümers, geht das Material durch den Akt des Einbauens in das Eigentum des Grundeigentümers über, was dem Grundstück einen Mehrwert vermittelt. Wird die Werklohnforderung des Handwerkers in der Folge nicht beglichen, hat er grundsätzlich keine Möglichkeiten, das eingebaute Material wieder abzubauen. Er trägt also das finanzielle Risiko für den Fall, dass sein Besteller nicht zahlungsfähig ist. Indem das Gesetz die Möglichkeit vorsieht, dass er zulasten des Grundeigentümers ein Pfandrecht eintragen lassen kann, wird der Handwerker vor diesem Risiko geschützt, da er zur Durchsetzung seiner Werklohnforderungen den Grundeigentümer auf Grundpfandverwertung betreiben kann.

Durch das Bauhandwerkerpfandrecht geschützt werden Handwerker und Unternehmer, die Arbeit und Material oder Arbeit alleine zu Neu- oder Umbauten sowie anderen Werken auf einem Grundstück beitragen. Seit dem

1. Januar 2012 werden zudem im Gesetz ausdrücklich auch Abbrucharbeiten sowie Arbeiten zum Gerüstbau und zur Baugrubensicherung als pfandberechtigte Arbeiten genannt. Nicht pfandgeschützt sind die Leistungen von Ingenieuren oder Architekten. Diese können keine Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für ihre Leistungen im Grundbuch verlangen. Beachtenswert ist, dass das Recht auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nur während vier Monaten nach Vollendung der Arbeiten auf dem Grundstück besteht. Bis zum 31. Dezember 2011 betrug die Frist gar nur drei Monate. Erfolgt die Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch nicht innert Frist, ist das Recht des Handwerkers verwirkt, d.h. er hat keine Möglichkeit mehr, das Recht auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts auszuüben.

Verfahren betreffend Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts

Da der Grundeigentümer in der Regel mit der Eintragung des Pfandrechts nicht einverstanden sein wird, muss die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts meistens gerichtlich durchgesetzt werden. Ein entsprechendes Begehren ist beim Gericht am Ort des gelegenen Grundstücks zu stellen. Da das Pfandrecht innert der gesetzlichen Frist von vier Monaten im Grundbuch eingetragen sein muss, wird das Begehren um Eintragung in den meisten Fällen superprovisorisch gestellt. Dies bedeutet, dass das Gericht das Gesuch in einem ersten Schritt nur grob sowie ohne Anhörung des Grundeigentümers prüft und das Grundbuchamt anweist, das Pfandrecht einzutragen, sofern das Begehren auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts

nicht offensichtlich unbegründet ist. Erst im nachfolgenden Verfahren wird dann eingehend und unter Einbezug des Grundeigentümers geprüft, ob der Anspruch auf die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts tatsächlich besteht. Dabei kann es – insbesondere wenn die Forderung als solche bestritten wird – zu einem langwierigen und aufwändigen Prozess kommen.

Risiken und Schutz des Grundeigentümers

Hat der Grundeigentümer dem Handwerker den Auftrag erteilt, ist das Pfandrecht sowohl auf den ersten als auch auf den zweiten Blick ein sinnvoller Schutz für den Handwerker. Wurde dieser jedoch nicht vom Grundeigentümer, sondern vom Generalunternehmer oder sogar Mieter beauftragt, ist die Frage nach der Angemessenheit aus der Sicht des Grundeigentümers nicht so klar und eindeutig zu beantworten.

Dass das Bauhandwerkerpfandrecht zu unliebsamen Überraschungen für den Grundeigentümer führen kann, zeigt das nachfolgende Beispiel: Vor dem Verkauf seines Hauses lässt der Grundeigentümer diverse Handwerksarbeiten ausführen, bezahlt jedoch die Werkslohnforderungen nicht, da er zahlungsunfähig ist. Die Handwerker erwirken in der Folge die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem das Eigentum am betreffenden Grundstück bereits übergegangen ist. Um zu verhindern, dass eine Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet wird, bleibt dem nichtsahnenden Käufer nichts anderes übrig, als die Werkslohnforderungen zu begleichen. Zur Absicherung des Risikos der Eintragung

Fortsetzung Seite 15

von Bauhandwerkerpfandrechten nach dem Kauf einer Liegenschaft kann im Grundstückskaufvertrag vereinbart werden, dass ein Teil des Kaufpreises zur Bezahlung allfälliger noch ausstehender Werklohnforderungen zurückbehalten wird. Wenn der Verkäufer zahlungsunfähig ist und aus diesem Grund die Werklohnforderungen nicht begleicht, kann der zurückbehalten Kaufpreis direkt an die Handwerker ausbezahlt und das eingetragene Pfandrecht in der Folge gelöscht werden. Absichern kann sich der Käufer auch dadurch, dass er vor Abschluss des Kaufvertrags eine Bestätigung der Handwerker einholt, dass sämtliche ausstehenden Werklohnforderungen beglichen worden sind.

Ebenso kann der Grundeigentümer mit der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts konfrontiert werden, wenn die Bauarbeiten von seinen Mietern oder Pächtern veranlasst worden sind. Zwar sieht das Gesetz vor, dass der Grundeigentümer die Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilen muss, doch

reicht es hierfür aus, dass der Eigentümer um die Bauarbeiten weiss und diese duldet. Ein Vermieter riskiert somit, für die Bezahlung der von seinem Mieter beauftragten Unternehmer eintreten zu müssen. Diesem Risiko kann entgegengewirkt werden, indem in Mietverträgen generell neben der gesetzlich bereits vorgesehenen schriftlichen Zustimmung zu Mieterausbauten auch die Verpflichtung des Mieters zur Sicherstellung der Baukosten vereinbart wird. Wenn der Mieter für die Werklohnforderungen nicht aufkommt und die Bauhandwerker in der Folge zulasten des Grundeigentümers und Vermieters ein Bauhandwerkerpfandrecht erwirken, kann der sichergestellte Betrag zur Begleichung der ausstehenden Forderungen verwendet und die Eintragung des Pfandrechts abgewendet resp. das bereits eingetragene Pfandrecht gelöscht werden.

Nicht erfreut dürfte der Grundeigentümer zudem sein, wenn ein Bauhandwerkerpfandrecht von Subunternehmern erwirkt wird, die vom

Generalunternehmer nicht bezahlt wurden, obwohl dieser durch den Bauherrn und Grundeigentümer bereits entlohnt wurde. Diese unangenehme Situation für den Bauherrn und Grundeigentümer kann vermieden werden, indem neben einem vertraglichen Rückbehalt vom Werklohn zusätzlich eine Erfüllungsgarantie des Generalunternehmers vereinbart wird. Die Garantie kann nötigenfalls beansprucht werden, um drohende und bereits eingetragene Pfandrechte abzulösen.

Sollte trotz der aufgezeigten Schutzmechanismen die Situation eintreten, dass der Grundeigentümer mit einem eingetragenen Bauhandwerkerpfandrecht konfrontiert wird, kann er sich vor der Betreibung auf Grundpfandverwertung schützen, indem er durch eine Bürgschaft oder Garantie von einer Bank oder Versicherungsgesellschaft das Pfandrecht ablösen lässt. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur die Pfandsomme, sondern auch die laufenden Zinsen sicherzustellen sind.

Abwasser- Leitungen?

Für Unterhalt und Notfälle:
056 438 05 35 (24h)

www.kanaltotal.ch



Kanal total
Hächler-Reutlinger

Mehr Komfort und Design mit Ganzglasduschen nach Mass



Besuchen Sie unsere
Hausmesse mit
persönlicher Beratung
Samstag, 23. März
9.30–15.00 Uhr



HAERRY & FREY AG
GLASTECHNIK
SPIEGEL

Haerry & Frey AG
Widenmatt 2
CH-5712 Beinwil am See
Telefon 062 765 04 04

Glasgeländer / Glasvordächer / Sitzplatz- und Balkonverglasungen
Wintergärten / Glas-Systemduschen / Ganzglastüren

www.haerry.ch