

Wissenswertes zum Bauhandwerkerpfandrecht

Für einzelne ausgewählte Forderungen sieht der Gesetzgeber zum Schutz des Gläubigers ein Grundpfandrecht vor. Dies ist beispielsweise der Fall bei ausstehenden Rechnungen des Bauhandwerkers. Der Umgang mit einem solchen Bauhandwerkerpfandrecht ist in der Praxis allerdings herausfordernd, denn das Gesetz beinhaltet sowohl für den Eigentümer als auch für den Bauhandwerker etliche Fallstricke.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent, Von Graffenried Recht, Bern*



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin, Epartners Rechtsanwälte, Zürich*

Einführung

Das Bauhandwerkerpfandrecht kann für ausstehende Forderungen geltend gemacht werden: entweder für die geleistete Arbeit allein oder für die geleistete Arbeit zusammen mit dem gelieferten Material. Zu den geschützten Forderungen gehören etwa solche aus Bauarbeiten an Gebäuden, Kanälen oder an Gartenanlagen. Auch Umbauten und Renovierungen fallen darunter. Ein Anspruch auf ein Pfandrecht be-

steht zudem für Abbrucharbeiten, den Gerüstbau und die Baugrubensicherung.

Ausgeschlossen vom Bauhandwerkerpfandrecht sind hingegen die intellektuellen Bauleistungen, also etwa die Arbeiten von Architekten, Ingenieuren oder Bauführern. Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ausserdem nicht möglich bei Materiallieferungen ohne gleichzeitige Bauarbeiten. Es kann auch dann nicht beansprucht werden, wenn ein

Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, wie beispielsweise ein Schulhaus oder ein Feuerwehrmagazin. In einem solchen Fall haftet für die ausstehenden Forderungen jedoch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen der einfachen Bürgschaft.

Gefahr der Doppelzahlung

Delegiert ein Handwerker als Generalunternehmer die Arbeiten an einen Subunternehmer, so steht nun dem Sub-

unternehmer der Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht zu. Einem solchen Unterakkordantenverhältnis muss der Grundeigentümer nicht zustimmen und eventuell weiss er nicht einmal davon.

Hat der Grundeigentümer als Bauherr nun aber eine Zahlung für bestimmte Arbeiten an den Generalunternehmer geleistet, so kann der Subunternehmer, der diese Arbeiten tatsächlich ausgeführt hat, das Bauhandwerkerpfandrecht dennoch selbständig geltend machen, wenn er vom Generalunternehmer für seine Arbeiten nicht entschädigt worden ist. Dies ist etwa der Fall, wenn über dem Generalunternehmer in der Zwischenzeit der Konkurs eröffnet worden ist. Mit anderen Worten: Der Grundeigentümer muss unter Umständen für die gleiche Leistung zweimal bezahlen. Daher lohnt es sich für den Bauherrn, seinen Handwerker mit Bedacht auszuwählen und ebenso ein Augenmerk auf die konkreten vertraglichen Bedingungen zu legen.

Leistet jedoch der Grundeigentümer gegenüber dem Handwerker für dessen Forderung eine hinreichende Sicherheit (z.B. mit einer Bankgarantie), kann das Bauhandwerkerpfandrecht nicht geltend gemacht werden. Allerdings muss diese Sicherheit die Forderung zuzüglich Verzugszinsen für die Dauer von zehn Jahren umfassen.

Frist und Form

Das Pfandrecht muss spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit («letzter Hammerschlag») beim Grundbuchamt angemeldet werden. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt durch eine Grundpfandverschreibung. Sie kann nur vorgenommen werden, wenn der Grundeigentümer die Pfandsomme anerkennt oder wenn sie gerichtlich festgestellt worden ist. Auf das Bauhandwerkerpfandrecht kann der Handwerker nicht im Voraus, also bereits im Werkvertrag, verzichten.

Gesuch auf vorläufige Eintragung

Ist die Forderung bestritten, stellt der Handwerker beim Gericht ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Pfandrechts. In diesem Verfahren muss er gegenüber dem Gericht glaubhaft machen, dass die Forderung existiert und

die Frist von vier Monaten noch nicht abgelaufen ist (z.B. durch Arbeitsrapporte).

Im Zweifelsfall, d.h. bei unklarer oder unsicherer Rechts- oder Sachlage, wird das Gericht dem Begehren stattgeben und das Grundbuchamt anweisen, das Bauhandwerkerpfandrecht als vorläufige Eintragung im Grundbuch vorzumerken. Gleichzeitig setzt das Gericht dem Handwerker aber eine Frist an, innert welcher er das Pfandrecht als Grundpfandverschreibung auf dem Klageweg – und damit in einem ordentlichen Gerichtsprozess – geltend machen muss. Die vorläufige Eintragung des Pfandrechts als Vormerkung wahrt dabei die gesetzliche und nicht erstreckbare Frist von vier Monaten.

Klage auf definitive Eintragung

Reicht der Handwerker die Klage ein, entscheidet das Gericht, ob das Bauhandwerkerpfandrecht (als Grundpfandverschreibung) definitiv im Grundbuch einzutragen ist. Bejaht es diese Frage, erfolgt gleichzeitig die Löschung des provisorischen Eintrags (als Vormerkung). Verneint das Gericht die Frage, weil die Klage aussichtslos ist, verfügt es die Löschung der Vormerkung im Grundbuch. Zudem ist es auch möglich, dass das Bauhandwerkerpfandrecht vom Gericht nur für eine Teilsumme gutgeheissen wird.

Löschung auf Verlangen des Eigentümers

Reicht der Handwerker innert Frist keine Klage ein, hat der Grundeigentümer das Recht, beim Gericht eine Bescheinigung zu verlangen, dass die Klagefrist abgelaufen, keine Klage eingereicht worden und demzufolge die entsprechende Vormerkung im Grundbuch zu löschen ist. Liegt dem Grundbuchamt diese gerichtliche Bescheinigung vor, darf es die Löschung vornehmen. Es ist aber auch möglich, dass der Handwerker (als Gläubiger) seine Einwilligung zur Löschung der Vormerkung erteilt.

Gleichstellung der Bauhandwerker

Die rechtzeitig im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte der Bauhandwerker für dasselbe Bauwerk rangieren untereinander nicht nach ihrem Eintragungsdatum. Sie sind gleichrangig und werden

bei der Grundpfandverwertung gleich behandelt. Reicht bei einer Verwertung des Grundstücks der Erlös nicht zur Deckung sämtlicher pfandgesicherter Forderungen, sind die Gläubiger von Bauhandwerkerpfandrechten nur im Verhältnis ihrer Pfandsummen am Erlös beteiligt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass derjenige, der zuerst arbeitet (z.B. der Bauunternehmer für die Baugrubensicherung) nicht privilegiert ist gegenüber dem Dachdecker, der seine Leistungen am Bauwerk erst später erbringt.

Passivlegitimation

Bei einem strittigen Bauhandwerkerpfandrecht richtet sich das Verfahren stets gegen den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Sollte das Grundstück während der Bauarbeiten verkauft werden, muss daher der neue Eigentümer ins Recht gefasst werden. Entscheidend sind die Eigentümerverhältnisse bei der Grundbuchanmeldung für das Bauhandwerkerpfandrecht, denn die Eintragung im Grundbuch wird auf dieses Datum zurückbezogen. Geht der Handwerker gegen den falschen – etwa den früheren – Eigentümer vor, so wird der Antrag auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vom Gericht abgewiesen. Im für den Handwerker dümmsten Fall ist die viermonatige Frist danach bereits unwiederbringlich abgelaufen.

Fazit

Wer mit dem hochkomplexen Rechtsinstitut des Bauhandwerkerpfandrechts nicht eng vertraut ist und über keine einschlägige Erfahrung verfügt, ist in der Praxis regelmässig auf anwaltliche Beratung und Begleitung angewiesen. Dies gilt unter Umständen bereits für die Planungsphase, denn das rechtliche und finanzielle Risiko ist auf Seiten aller Werkvertragspartner nicht unerheblich.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch