

Betriebswirtschaft Eines der wichtigsten und wohl effektivsten Mittel, um seine Forderungen gegenüber einem säumigen Bauherrn durchzusetzen, ist das Bauhandwerkerpfandrecht.

Das Privileg des Bauhandwerkerpfandrechts

Text: Jérôme Egli | Foto: shutterstock.com

Das Bauhandwerkerpfandrecht nach Art. 837 Abs. 3 ZGB stellt für das Baugewerbe eines der wichtigsten Instrumente zur Sicherstellung seiner finanziellen Forderungen für ausgeführte Arbeiten dar. Das Bauhandwerkerpfandrecht stellt ein sogenanntes mittelbares gesetzliches Pfandrecht dar, das heisst das Pfandrecht entsteht erst mit der Eintragung im Grundbuch, wobei der gesuchstellende Unternehmer einen Anspruch auf Eintragung hat, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Ein Pfandvertrag ist nicht notwendig. Das Bauhandwerkerpfandrecht richtet sich dabei immer gegen den Grund-

eigentümer, auch wenn dieser selbst gar nicht der Schuldner einer Forderung ist. Dem Unternehmer wird mit dem Bauhandwerkerpfandrecht somit ein gewichtiges Mittel zur Sicherung seiner Forderungen in die Hand gelegt.

Gesetzgeberische Überlegungen

Bauunternehmer tragen im Wesentlichen zur Wertvermehrung von Grundstücken bei. Sie erstellen Neubauten, sanieren oder renovieren und leisten dabei Arbeit und liefern Material. Die verbauten Materialien werden in der Regel fester Bestandteil des Grundstückes, ein Retentionsrecht oder ein Faustpfand

an den eingebauten Teilen würde daher nur wenig Sinn machen. Beahlt der Besteller die Rechnungen nicht, kann ein renoviertes Dach nicht einfach wieder demontiert werden. Mit dem Bauhandwerkerpfandrecht sollen die Forderungen des Unternehmers mit dem durch ihn geschaffenen Mehrwert am Grundstück geschützt werden. Ist das Pfandrecht eingetragen und wird die Vergütung für die geleistete Arbeit nach wie vor nicht bezahlt, so wird sein Werklohn im Falle einer Grundpfandverwertung aus dem Erlös des Grundstücks bezahlt. Alle nicht pfandgeschützten Gläubiger sind dann im Rang hinter dem Unter-

Rund um das Pfandrecht stellen sich jedoch regelmässig diverse Fragen: Wer ist pfandberechtigt, wie ist das Pfandrecht einzutragen und auf welche Besonderheiten ist bei der Ausführung der Arbeiten zu achten?





INFO

Zweiteilige Serie

Die zweiteilige Serie zeigt, wie Sie das Bauhandwerkpfandrecht durchsetzen.

Teil 1: Das Privileg des Bauhandwerkpfandrechts

- Gesetzgeberische Überlegungen.
- Welche Forderungen können eingetragen werden?
 - Wer ist Eintragungsberechtigt?
 - Die Stellung von Subunternehmern.

Teil 2: Das Privileg des Bauhandwerkpfandrechts

- Vorsicht bei der Bezeichnung des Grundstücks.
- Besonderheit Miteigentum und Stockwerkeigentum.
 - Fehlen anderer hinreichender Sicherheiten.

nehmer angesiedelt. Das Bauhandwerkpfandrecht ist ein zwingendes Recht, das heisst der Bauunternehmer kann vertraglich nicht im Voraus darauf verzichten.

Forderungen eingetragen?

Das Bauhandwerkpfandrecht kommt dann zur Anwendung, wenn die zu sichernde Forderung (Werklohn) die Lieferung von Arbeit und Material oder auch nur Arbeit an einer Baute oder anderen Werken zum Inhalt hat. Von Bauten oder anderen Werken spricht man im Falle von allem, was von Menschenhand mithilfe technischer Mittel auf der Oberfläche oder im Erdinneren gebaut wurde. Dazu gehören Häuser oder Teile davon wie Dächer, Fassaden, integrierte Solaranlagen, aber auch Strassen oder Tunnels. Ebenfalls Bestandteil der Forderung können Abbrucharbeiten, Gerüstbauten, Baugrubensicherungen oder dergleichen sein. Nicht pfandberechtigt sind dagegen rein logistische Arbeiten wie die Anlieferung von Baumaterialien, Leistungen von Architekten und Ingenieuren oder auch Baureinigungsarbeiten. Wichtig ist, dass sich die Arbeiten in irgendeiner Art und Weise materialisieren. Das heisst, sie müssen mit dem Bau körperlich verbunden oder zu einer solchen Verbindung bestimmt sein. Das erklärt auch, weshalb reine Planerarbeiten nicht unter das Privileg des Bauhandwerkpfandrechts fallen. Durch die Ergänzung im Gesetz, dass

auch Abbrucharbeiten pfandberechtigt sind, wird dieser Grundsatz jedoch teilweise durchbrochen, zumal sich Abbrucharbeiten eben gerade nicht materialisieren.

Wer ist eintragungsberechtigt?

Eintragungsberechtigt sind Handwerker oder Unternehmer, die im Sinne des Gesetzes in selbstständiger Arbeit regelmässig auf Basis eines Werkvertrages Arbeiten auf dem betroffenen Grundstück leisten. Nicht berechtigt sind Arbeitnehmer (angestellt von ausführenden Unternehmen) oder Lieferanten, die lediglich Material wie Ziegel, Dämmmaterial, Rinnen oder auch Solarmodule für die betroffene Baustelle liefern. Das heisst, pfandberechtigt ist nur, wer auch «Arbeiten» geliefert hat. Ein Spezialfall besteht jedoch dann, wenn ein Lieferant speziell nach Mass und Plan für einen Bau ein Werkteil hergestellt hat und dieses sonst nicht verwertbar wäre. Beispiele dafür können passgenaue Fenster, Türen, Deckenbalken oder auch spezielle Fassadenteile sein. Diese Art von «Werklieferungen» fallen ebenfalls unter das Privileg des Bauhandwerkpfandrechts. Dass der Lieferant diese Teile dann auch selbst einbaut, ist dabei nicht notwendig. Wurde das Werk durch einen Mieter, einen Pächter oder einen anderen am Grundstück Berechtigten in Auftrag gegeben, so kann der Handwerker nur dann ein Pfandrecht eintragen lassen, wenn der Grundstückseigen-



tümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Für die Unternehmer ist es daher wichtig, immer zu klären, ob a) der Auftraggeber entweder selbst Grundeigentümer ist oder ob er b) immerhin zur Auftragserteilung berechtigt war. Diese Ermächtigung durch den Grundeigentümer ist jedoch nicht mit der Beauftragung von Subunternehmern zu verwechseln. Wenn Unternehmer (Generalunternehmer) nämlich Subunternehmer beiziehen, ist keine Zustimmung durch den Grundeigentümer notwendig.

Die Stellung von Subunternehmern

Das Gesetz unterscheidet im Hinblick auf das Bauhandwerkerpfandrecht nicht, ob die ausführenden Unternehmer den Grundeigentümer direkt oder einen Generalunternehmer zum Schuldner haben. Soweit nämlich der Subunternehmer selbst Material und Arbeit oder auch nur Arbeit liefert, hat er einen eigenständigen Anspruch auf Pfanderrichtung. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass ein Bauherr nicht einen Generalunternehmer als Strohhalm dazwischenschalten kann, um so vor dem Eintrag eines Pfandrechts geschützt zu bleiben. Wichtig: Es spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, ob der Grundeigentümer vom Subunternehmer in Kenntnis gesetzt wurde oder nicht. Auch ein expliziter vertraglicher Ausschluss von Subunternehmern schützt in diesem Falle nicht vor einer Pfanderrichtung durch einen Subunternehmer. Verlangt ein Generalunternehmer also die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, so schliesst dies nicht aus, dass ein Unternehmer, der für den Generalunternehmer tätig wurde, ebenfalls die Eintragung eines Pfandrechts fordern kann. Für den Grundeigentümer entsteht damit regelmässig ein Doppelzahlungsrisiko, und zwar immer dann, wenn er die Rechnung an den Generalunternehmer bereits bezahlt hat, der Generalunternehmer den Werklohn jedoch nicht an den Subunternehmer weitergeleitet hat.



Voraussetzungen prüfen

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, hat ein Handwerksunternehmer einen Anspruch auf die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Eintragungsberechtigt sind die Unternehmer und Subunternehmer, die für eine Baute Arbeit und Material oder nur Arbeit geliefert haben. Die Arbeit muss sich an der Baute «materialisieren». Ebenfalls eintragungsberechtigt sind Unternehmer, die nach Mass und Plan speziell für eine Baute Werkteile liefern, die sonst nicht ohne Weiteres verwertbar wären. Das Gesetz macht zwischen Unternehmer und Subunternehmer keinen Unterschied, beide haben das gleiche Recht, ein entsprechendes Pfand einzutragen. Für die Unternehmer ist dagegen immer wichtig, zu prüfen, wer der Auftraggeber ist. Wurden die Arbeiten von einem Mieter oder Pächter des Grundstücks in Auftrag gegeben, so kann das Pfandrecht nur eingetragen werden, wenn der Grundeigentümer in die Auftragserteilung eingewilligt hat.



Das Bauhandwerkerpfandrecht

Hans Madruns

«Schade, schade, schade», denkt sich Hans, als seine Buchhalterin Simone ihm mitteilt, dass die Rechnungen für die Überbauung Pizolblick immer noch nicht bezahlt wurden. «Ich hatte mich am Anfang mit den Bauherren doch so gut verstanden. Auch wenn klar war, dass es mit zwei Bauherren sicherlich nicht einfach würde, hatte ich grosse Hoffnungen in das Projekt. Die beiden Brüder, die je zwei Bauparzellen geerbt hatten, machten einen tollen Eindruck und hatten wirklich gute Ideen. Der Umstand, dass sie unterschiedliche lokale Unternehmen für die Ausführungen beauftragten, machte das Ganze noch sympathischer. Dass sie nun aber die Rechnungen nicht bezahlen, gibt dem Ganzen einen schalen Beigeschmack», denkt sich Hans, als er seinen Hausjuristen anruft. «Nun weiss ich Bescheid», denkt sich Hans, als er das Telefon auflegt. «Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts scheint gerade die beste Lösung zu sein. Jetzt muss ich nur noch schauen, wo alle unsere Rechnungen von der Baustelle sind und wie ich das Ganze aufteilen muss. Vor allem muss ich ein wenig Gas geben, nicht dass ich noch die Frist verpasse», denkt sich Hans, als er sich auf den Weg zu Simone macht.

