

Bauhandwerkerpfandrecht: Ein Überblick über Gesetz und Praxis

Wer als Handwerker oder Unternehmer am Bau auf einem Grundstück Arbeit geleistet hat, ist berechtigt, für seine Werklohnforderung ein Pfandrecht auf diesem Grundstück errichten zu lassen. Dabei braucht er nicht zwingend Gläubiger des Grundeigentümers zu sein.

Wieso braucht es ein besonderes gesetzliches Pfandrecht für Handwerker?

Das Pfandrecht des Handwerkers beim Bau auf Grundstücken dient diesem dazu, seine Werklohnforderung abzusichern. Dies ist notwendig, weil der Handwerker beim Liegenschaftsbau das Werk nicht bis zur Zahlung seines Lohns zurückbehalten kann. Es geht automatisch ins Eigentum des Grundeigentümers über. Da der Handwerker also quasi eine Vorleistungspflicht hat, kann er durch das Pfandrecht die Nachleistung des Bestellers absichern.

Wer ist zur Errichtung des Pfandrechts berechtigt?

Nicht jeder am Bau Beteiligte ist berechtigt, ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen zu lassen. Generell ist jeder selbstständige Unternehmer, welcher für den Bau Material und Arbeit oder Arbeit allein liefert, zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berech-



Im Zusammenhang mit einem Bauhandwerkerpfandrecht gibt es einige Dinge zu beachten.
Bild: Adobe Stock

tigt. Ausgenommen von diesem Sicherungsrecht sind diejenigen, die lediglich Baustoffe liefern sowie die Architekten, welche die Pläne erstellen.

Die Forderung, für die sich ein Pfandrecht eintragen lässt, umfasst die Arbeit, das Material sowie einen angemessenen Gewinn. Als Besonderheit des Bauhandwerkerpfandrechts kann dieses selbst dann eingetragen werden, wenn nicht der Grundeigentümer selbst Schuldner der Werklohnforderung ist, sondern beispielsweise ein Generalunternehmer oder ein Mieter des Grundstücks. Zudem gilt dieses Recht auch

dann, wenn der Grundeigentümer den Generalunternehmer schon bezahlt hat. Hier entsteht ein Doppelleistungsrisiko für den Bauherrn.

Wie und wann wird das Pfandrecht errichtet?

Der Anspruch auf Errichtung des Pfandrechts durch Eintragung im Grundbuch entsteht, sobald der Handwerker sich zur Arbeitsleitung verpflichtet hat. Vier Monate nach Vollendung der Arbeiten erlischt der Anspruch. Damit der Handwerker das Pfandrecht im Grundbuch eintragen kann, muss der

«Das Bauhandwerkerpfandrecht bietet Sicherheit für Handwerker und Risiken für Bauherren. Es gilt, Fristen zu beachten und Doppelleistungsrisiken zu vermeiden.»

Grundeigentümer die Forderungssumme anerkennen oder ein Gericht deren Bestand und Höhe feststellen. Bestreitet der Grundeigentümer Bestand und/oder Höhe der Forderung, kommt man nicht umhin, das Gericht zu bemühen, was in aller Regel länger dauert als vier Monate.

Deshalb kann der Handwerker eine Vormerkung des Pfandrechts als sog. vorsorgliche Massnahme vom Gericht verlangen. Stimmt das Gericht dem zu, und erfolgt die Vormerkung vor Ablauf der Vier-Monats-Frist, gilt die Frist als gewahrt. Wichtig ist, dass nicht das Gesuch um Vormerkung fristwährend wirkt, sondern nur die Vormerkung selbst.

Der Grundeigentümer kann die Eintragung stets verhindern, wenn er für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.

Was sind die Folgen eines Pfandrechts?

Ist das Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch eingetragen, so entsteht die Grundpfandverschreibung für die Forderung des Handwerkers. Sollte der Besteller den Handwerker nicht bezahlen, kann dieser den Grundeigentümer auf Pfandverwertung betreiben.

Das Bauhandwerkerpfandrecht dient dem Schutz der Handwerker. Aus Sicht des Bauherrn birgt es das Risiko der Doppelleistung. Hat der Bauherr beispielsweise dem Generalunternehmer den Werkpreis bezahlt, dieser bezahlt aber seine Subunternehmer (Handwerker) nicht, besteht das Risiko, dass sich der Grundeigentümer mit einer Pfandverwertung konfrontiert sieht, obwohl er kein Schuldrechtsverhältnis zum Handwerker hat. Es empfiehlt sich daher als Bauherr, darauf zu achten, dass der Generalunternehmer die Handwerker tatsächlich bezahlt. Wenn immer möglich, sollte die Zahlung des Werkpreises an den Generalunternehmer von dessen Bezahlung der Löhne der Handwerker abhängig gemacht werden. ■

Daniel Knébel, MLaw
Rechtsanwalt
Niklaus Rechtsanwälte

