

# Bauhandwerkerpfandrecht

**H**andwerker und Unternehmen haben für ihre Werklohnforderung einen gesetzlichen Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts am Grundstück, auf welchem sie gearbeitet haben. Dieses Pfandrecht wird als Bauhandwerkerpfandrecht bezeichnet. Der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht jeweils gegen den Grundeigentümer. Dies unabhängig davon, wer mit dem Handwerker den Vertrag geschlossen hat. So hat grundsätzlich auch ein Subunternehmer Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück des Eigentümers, selbst wenn der Subunternehmer vom Generalunternehmer oder vom Architekten ohne Kenntnis des Grundeigentümers für Arbeiten auf dessen Grundstück beigezogen wurde. Entsprechend ergibt sich regelmässig ein Doppelzahlungsrisiko für den Grundeigentümer, wenn er bspw. einen Generalunternehmer bezieht, welcher seinerseits wiederum Subunternehmer hinzuzieht.

## Das Doppelzahlungsrisiko

Ein Doppelzahlungsrisiko besteht für den Grundeigentümer in dieser Konstellation, weil er als Vertragspartner des Generalunternehmers zur Bezahlung der Vergütung an ebendiesen verpflichtet ist und nicht an den Subunternehmer, welcher aber kraft Gesetzes ein Pfandrecht auf dem Grundstück des Eigentümers eintragen kann, wenn er vom Generalunternehmer seine Vergütung nicht erhält. Es kann somit sein, dass auf dem Grundstück des Eigentümers ein Pfandrecht eingetragen wird, obwohl dieser die von ihm geschuldete Vergütung vollständig und korrekt an den Generalunternehmer bezahlte, der Generalunternehmer aber seinerseits den Subunternehmer nicht vergütete.

Gestützt auf das eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht kann der Subunternehmer letztlich wegen der offenen Vergütung

die Verwertung des Grundstücks des Grundeigentümers verlangen, auch wenn der Grundeigentümer die von ihm geschuldete Vergütung bereits bezahlt hat. Dies wendet der Grundeigentümer in der Regel ab, indem er die offene Forderung des Subunternehmers (die dieser gegen den Generalunternehmer hat) begleicht und damit doppelt bezahlt.

Was kann dagegen unternommen werden?

Dieses Doppelzahlungsrisiko lässt sich zwar nicht gänzlich ausschliessen, doch kann es durch zweckmässige Vertragsgestaltung vermindert werden. So kann etwa vereinbart werden, dass der Grundeigentümer den Generalunternehmer erst vergütet, wenn dieser die Bezahlung der Subunternehmer nachgewiesen hat. Es kann auch vereinbart werden, dass ein Teil der Vergütung des Generalunternehmers zurückbehalten oder auf einem Sperrkonto gehalten wird, bis keine Bauhandwerkerpfandrechte mehr eingetragen werden können, was vier Monate nach Vollendung der Arbeit der Fall ist.

Es wird teilweise auch vereinbart, dass der Generalunternehmer sich für den Fall eines Bauhandwerkerpfandrechts verpflichtet, eine hinreichende Sicherheitsleistung zu leisten, wodurch die Eintragung verhindert wird. Ergänzend kann vereinbart werden, dass der Bauherr berechtigt ist, die Sicherheit selber zu leisten unter Anrechnung auf den Werkpreis, falls der Generalunternehmer die Sicherheit nicht leistet.

Unter Umständen kann der Generalunternehmer auch eine Bankgarantie beibringen, worin sich die Bank dazu verpflichtet, allfällige Bauhandwerkerpfandrechte von Subunternehmern abzulösen. Es kann auch abgemacht werden, dass die Zahlungen an Subunternehmer durch eine Drittperson ausgelöst werden.

In der Praxis gilt es bei den Vertragsverhandlungen zu eruieren, welches eine für beide Seiten akzeptable Lösung darstellt und wie diese konkret auszugestalten ist. —

«Wie schütze ich mich gegen das Doppelzahlungsrisiko bei Bauhandwerkerpfandrechten?»



*SIMON HOHLER, MLaw, LL.M., ist auf die Führung von Zivilprozessen vor staatlichen Gerichten und Schiedsgerichten spezialisiert und prozessiert dabei auch im Bau- und Immobilienrecht. Er ist Rechtsanwalt bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zug/Zürich, [www.thouvenin.com](http://www.thouvenin.com)*

*Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: [zurechtgefragt@archithema.ch](mailto:zurechtgefragt@archithema.ch)*