

Gefährliches Pfandrecht

Nehmen wir an: Sie sind Bauherr und ein in Subunternehmer, das heisst ein Auftragnehmer einer Ihrer Vertragspartner errichtet ein Bauhandwerkerpfandrecht auf Ihrem Grundstück. Natürlich fragen Sie sich, kann er das?

Die Antwort vorweggenommen, er kann! Wichtig ist allein, ob der Unternehmer zur Wertvermehrung Ihres Grundstücks beigetragen hat und daraus noch eine Forderung offen ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob er Ihr Vertragspartner ist oder derjenige eines Haupt-, General- oder Totalunternehmers. So kann die ungemütliche Situation für den Bauherrn entstehen, dass er – falls der Hauptunternehmer schon vollständig bezahlt ist – Gefahr läuft, zweimal zahlen zu müssen. Denn, vergleichbar mit einer durch Schuldbrief gesicherten Hypothekarschuld, kann auch hier für eine gerichtlich festgestellte Forderung die Verwertung des Pfandrechts (Versteigerung der Liegenschaft!) verlangt werden. Alle Unternehmer werden betreffend ihren geltend gemachten Eintrag untereinander pfandreichtlich gleich behandelt. Gegenüber anderen Pfandrechten geniessen sie jedoch eine Privilegierung, was allenfalls auf die Höhe der Finanzierung durch eine Hypothek bei einer Bank negative Auswirkungen haben kann. Der Bauherr hat zur Abwehr des Pfandrechts einstweilen nur die Möglichkeit, eine andere Sicherheit (Hinterlegung oder Bankgarantie) anstelle des Pfands anzubieten.

Die Eintragsfrist läuft für jeden der Unternehmer gesondert. Er kann ab Auftragserteilung bis spätestens drei Monate nach Vollendung der Arbeit das Pfandrecht gestützt auf ZGB Art. 837 ff. im Grundbuch eintragen lassen. Innert dieser Frist muss das Pfandrecht im Grundbuch eingetragen sein. Schwierig ist es vielfach festzustellen, wann die letzte Arbeit der Bauvollendung diene. Nachträgliche Ausbesserungsarbeiten oder kleinere Ergänzungen zu den werkvertraglichen Leistungen sowie Garantiarbeiten vermögen den Beginn des Fristenlaufes nicht hinauszuzögern. Für die Einhaltung der Dreimonatsfrist ist der Bauhandwerker beweispflichtig (Arbeitsrapporte). Wird seitens des Bauunternehmers beim zuständigen Einzelrichter der Antrag auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts fristgerecht gestellt, so wird der zuständige Grundbuchbeamte angewiesen, den Eintrag vorzunehmen. Bestreitet der Grundeigentümer Bestand und Höhe der Forderung, so geschieht der Eintrag vorläufig, und der Einzelrichter setzt dem Unternehmer eine Frist zur Klage an. Versäumt der Unternehmer, fristgerecht zu klagen, wird das Pfand gelöscht.

Zum Schutz vor Bauhandwerkerpfandrechten empfehlen sich Vorbehalte im Werkvertrag, welche dem Bauherrn Direktzahlungen an Subunternehmer und die Verrechnung mit dem Werklohn von Haupt- oder Generalunternehmer gestatten.