

## Bauhandwerkerpfandrecht

# Des einen Sicherheit, des anderen Risiko

Der Schutz von weiteren Bauleistungen wie Abbruch- und Gerüstarbeiten sowie eine Bürgschaftshaftung der öffentlichen Hand: Mit dem neuen Pfandrecht werden die Bauhandwerker und Unternehmer besser gestellt. Für die Grundeigentümer steigt das Risiko, doppelt zu zahlen oder sogar die Liegenschaft zu verlieren.

Von Stefan Gyr

**E**in Maler streicht im Auftrag eines Generalunternehmers die Fassade des Schulhauses einer Gemeinde. Er wird aber für seine Arbeit nicht bezahlt, und über den Generalunternehmer wird der Konkurs eröffnet. Trotzdem muss der Maler nicht leer ausgehen. Seit der letzten Revision des Bauhandwerkerpfandrechts kann der Maler die Gemeinde belangen.

Staatliche Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, können zwar weiterhin nicht mit Bauhandwerkerpfandrechten belastet werden. Bauten und Anlagen im sogenannten Verwaltungsvermögen wie Schulhäuser, Armeebunker oder Strassen lassen sich schlecht versteigern. Doch nach den Anfang 2012 in Kraft getretenen Gesetzesvorschriften haftet das Gemeinwesen mit einer einfachen Bürgschaft für die Forderungen eines Subunternehmers. Der Maler kann damit von der Gemeinde einen Ersatz für seinen Ausfall verlangen, obwohl er mit ihr keinen Vertrag geschlossen hat.

## Zusätzlich privilegiert

Wenn die Gemeinde die Rechnung des insolventen Generalunternehmers bereits beglichen hat, läuft sie Gefahr, für die gleiche Bauleistung doppelt zahlen zu müssen. Es handle sich um einen bewussten politischen Entscheid der eidgenössischen Räte, mit dem die Bauhandwerker zusätzlich privilegiert würden, erklärt der Berner Fachanwalt Andreas Güngerich. Er stellte am Baurechts-Symposium des Forums «Bau und Wissen» in Wildegg AG das revidierte Bauhandwerkerpfandrecht vor. Nach seiner Einschätzung sind die Neuerungen «noch nicht in den Köpfen angekommen». Für das Gemeinwesen werde es deswegen «den einen oder anderen unbefriedigenden Fall» geben.

«Das Pfandrecht für Bauhandwerker ist ein legales Druckmittel, mit dem man Grundeigentümer in Bedrängnis bringen kann», sagt Güngerich. «Mit dem neuen Recht können Bauhandwerker zusätzlich Druck aufsetzen, weil sie jetzt

auch bei Grundstücken im Eigentum von Bund, Kantonen oder Gemeinden ihre Ansprüche geltend machen können.» Die Branche begrüsst die Bürgschaftshaftung des Gemeinwesens, weil die öffentliche Hand ein bedeutender Auftraggeber von Bauleistungen ist.

## Im Zivilgesetzbuch verankert

Das in dieser weitreichenden Form weltweit einzigartige Bauhandwerkerrecht wurde vor rund hundert Jahren im Schweizerischen Zivilgesetzbuch festgeschrieben. Handwerker und Bauunternehmer, die ihre Arbeit bereits geleistet haben, können damit ihre Geldforderungen absichern. Der Bauherr hat mit der eigenen Liegen-

Der Handwerker muss eine Vorleistung erbringen und trägt zu einer Wertvermehrung auf dem Grundstück bei.

schaft als gesetzliches Pfand einzustehen, wenn die Werklööhne für Arbeiten auf seinem Grundstück nicht gezahlt werden. Das heisst: Die Bauhandwerker können den Grundbesitz versteigern lassen, wenn sie nach verrichteter Arbeit ihr verdientes Entgelt sonst nicht erhalten. Privilegien, die kein anderer Beruf kennt.

Der Grundgedanke dieses besonderen Pfandrechts: Der Handwerker muss eine Vorleistung erbringen und trägt zu einer Wertvermehrung auf dem Grundstück bei. Wenn seine Leistungen nicht abgefordert werden, kann er die Arbeit nicht zurückverlangen. Ebenso wenig das Material: Das wird mit dem Einbau in das Gebäude auto-

matisch Eigentum des Grundstückbesitzers. So sieht es das sogenannte Akzessionsprinzip vor.

Ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen können alle Handwerker, die auf einer Baustelle gearbeitet haben. Nicht darunter fallen Architekten und Ingenieure. Kopfarbeit sei durch das Bauhandwerkerrecht nicht geschützt, erklärt Güngerich. Die Ausnahme sind die Generalunternehmer. Auch Lieferanten haben keinen Anspruch auf ein Pfandrecht. Die Lieferung von Baumaterialien genügt nicht, solange sie noch nicht verbaut sind und ohne weiteres anderswo verwendet werden können. Das Pfandrecht dient als Sicherheit für geleistete Arbeit.

## Anspruch auch für Subunternehmer

Für die Grundeigentümer birgt das Bauhandwerkerpfandrecht Risiken. Den Handwerkern wird der Anspruch auf Eintragung dieses Pfandrechts von Gesetzes wegen eingeräumt, unabhängig davon, wer ihnen den Auftrag für die Arbeiten erteilt. Wenn der Bauherr einen Generalunternehmer bezieht, entstehen oft Vertragsketten mit einer Vielzahl beteiligter Handwerker und Firmen auf verschiedenen Stufen. Ihnen steht selbst dann ein Zugriffsrecht auf das Grundstück zu, wenn der Bauherr nichts von ihnen wusste und im Vertrag mit dem Generalunternehmer Subakkordanten ausgeschlossen hat. Der Grundstückbesitzer kann deshalb im schlimmsten Fall zweimal zur Kasse gebeten werden.

Wenn er den Generalunternehmer bezahlt hat, dieser in Konkurs geht und die Handwerkerlöhne nicht bezahlt, werden die Subunternehmer ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen. Dann muss der Bauherr für die gleiche Arbeit der Handwerker doppelt bezahlen, damit das Pfandrecht gelöscht wird. Absichern kann er sich mit Klauseln im Werkvertrag. So kann er zum Beispiel die Handwerker direkt entlohnen, einen Restbetrag zurückbehalten oder das Geld auf einem Sperrkonto hinterlegen, bis die gesetzliche Frist für die Eintragung im Grundbuch verstrichen ist.

Die Handwerker müssen spätestens vier Monate nach der Vollendung ihrer Arbeiten ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen. Dazu braucht es die Einwilligung des Grundstückeigentümers oder ein richterliches Urteil, wobei das Gericht das Begehren meistens in einem ersten Schritt nur grob prüft. Vor der letzten Gesetzesrevision galt eine Frist von drei Monaten. Mit der neuen Regelung wurde zudem der Pfandrechtsschutz auf Abbrucharbeiten, den Gerüstbau, die Baugrubensicherung und vergleichbare Leistungen ausgedehnt. Auch mit der Bürgschaftshaftung der öffentlichen Hand wurde der Schutz der Bauhandwerker und -unternehmer ausgebaut. Der Anspruch auf ein Pfandrecht besteht sodann ausdrücklich auch für Arbeiten, die von einem Dritten wie etwa einem Mieter in Auftrag gegeben wurden – vorausgesetzt, der Grundeigentümer hat dem Bauvorhaben mündlich oder schriftlich zugestimmt.

## «Den Letzten beissen die Hunde»

Die Gesetzesrevision habe die Position der Bauhandwerker gestärkt, freuen sich denn auch der Baumeisterverband und die Dachorganisation Bauenschweiz. Sie haben sich nach eigenen Angaben «erfolgreich auf politischer Ebene für diese Lösung eingesetzt». Nicht erbaut ist dagegen der Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV), weil das Doppelzahlungsrisiko für die Grundeigentümer zusätzlich vergrössert wurde. «Die Haftpflicht des Grundeigentümers für Forderungen eines Dritten, mit dem er in keinerlei vertraglicher Beziehung steht, ist stossend und nicht sachgerecht», sagte HEV-Juristin Monika Sommer gegenüber der «Neuen Zürcher Zeitung». Den als Subunternehmer tätigen Handwerkern sei es zuzumuten, vor dem Vertragsabschluss die Liquidität und Zahlungsmoral des künftigen Vertragspartners zu überprüfen.

Es gebe keinen Grund, den Subunternehmern das Recht zuzugestehen, das Risiko auf einen nicht am Vertrag beteiligten Dritten abzuschieben, in diesem Fall den Grundeigentümer. In der Praxis seien «meist die kleinen Laien-Hauseigentümer die Geprellten», die im Gegensatz zu den Unternehmern oft unerfahren sind und in ihrem Leben nur einmal bauen. Die «NZZ» schilderte den Fall eines Hauseigentümers, der für einen Umbau über 400 000 Franken hinblättern musste – mehr als anderthalbmal so viel als ursprünglich mit dem Generalunternehmer abgemacht. Der von guten Freunden empfohlene Generalunternehmer hatte das Geld des Bauherrn für anderes verwendet als für die Entlohnung der von ihm beauftragten Firmen und ging in Liquidation, worauf mehrere Handwerksbetriebe ein Pfandrecht auf das Grundstück eintragen liessen.

«Den Letzten beissen die Hunde», kritisierte seinerzeit der Zürcher Rechtsanwalt Bernhard Rüdiger die Ausweitung des Bauhandwerkerpfand-

**Bauhandwerker können eine Liegenschaft versteigern lassen, wenn sie ihren Lohn sonst nicht erhalten.**

rechts. Er sprach sogar von einem «Pfuscher». Mit der Revision seien die Handwerker und Bauunternehmen einseitig begünstigt worden. Für die Grundeigentümer steige die Gefahr, Rechnungen bezahlen zu müssen, mit denen sie nichts zu tun haben. Bezahle der Generalunternehmer oder sein Subunternehmer nicht, halte man sich ein-

fach an den Grundstückbesitzer. Allfällige fehlende Vorsicht und mangelnde Absicherung spielten keine Rolle. Man könne alles beim Grundeigentümer hereinholen – selbst den eigenen Gewinn und Verzugszins. Diese Verschiebung von Risiken im Wirtschaftsleben sei «unnötig und ungerecht». ■

